

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في (العلوم الاقتصادية)  
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن  
دراسة حالة CNEP بنك - وكالة البويرة - 214 -

تحت إشراف:  
د. هاني محمد

من إعداد الطالبين:  
➤ العلمي راجح  
➤ عيسي كمال

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الاستاذ
رئيسا	جامعة البويرة	أستاذ محاضر-أ-	د. زواغي محمد
مشرفا	جامعة البويرة	أستاذ محاضر-أ-	د. هاني محمد
محقق	جامعة البويرة	أستاذ محاضر-ب-	د. ذياب محمد

السنة الجامعية: 2024/2023م



# شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"  
الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه، ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له تعظيماً  
لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه  
وأتباعه وسلم.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث العلمي المتواضع.  
نتقدم بجزيل الشكر وخالص التقدير وفائق الاحترام إلى:

- ❖ إلى من علمونا الحروف وأناروا لنا درب العلم من نعومة الأظافر إلى يومنا معلمينا وأساتذتنا الأفاضل.
- ❖ السيد الأستاذ المشرف: د. هاني محمد الذي لم يبخل علينا بملاحظاته ونصائحه وتوجيهاته.
- ❖ السيدات والسادة أساتذة قسم العلوم الاقتصادية الذين درسونا خلال الموسم 2024/2023 وعلى رأسهم رئيس القسم بالنيابة د. محمد زاوي و د. ذياب محمد.
- ❖ إلى السيدات والسادة عمال وإطارات الوكالة-214-البويرة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك، وفي مقدمتهم السيد المدير والسيدة نائبة المدير التي لم تبخل علينا بتوفير المعلومات شخصياً والاجابة على التساؤلات وتذليل الصعوبات.
- ❖ إلى كل من ساعدنا على إنجاز العمل المتواضع من قريب أو من بعيد.

# إهداء

بسم من تقدمت ذاته وجلت قدرته، أحمد الله الذي علم بالقلم، علمتني معاناتي أن الحياة ألم يخفيه  
أمل يحققه عمل، وعمل ينهيه أجل وبعد يجزي المرء بما فعل...

أهدي هذا العمل المتواضع، الى من نزل فيهما قوله تعالى "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة  
وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا" والديا الى روح أبي الغالي، أمي تسعديت، وأمي مليكة وأبي  
محمد.

الى من ساندني وازرنني ورافقني في دربي، زوجتي وسندي جزيرة وابنتي دانيا أريماس وابني محمد  
إليان.

الى كل من كان دافعا وحافزا اخوتي وأخواتي حكيم وعمر؛ فتيحة وردية سعاد مسعودة وشناز  
الي البروفيسور مرهوم مالك الذي كان السبب في هذه الشهادة

الي الأخ العزيز عيسي كمال الذي كان معي في كل حلقة من حلقات هذه الاسطر

الي كل من كان معي من بعيد ومن قريب في كنان بنك الجهوي تيزي وزو ووكالة البويرة

الى كل من منحني ذرة إرادة لإنجاز هذا العمل... الى كل الاحباب والأصدقاء الذين قاسمتهم

شظرا من حياتي... الى كل من ذكره قلبي ولم يكتب قلبي

اهدي هذا العمل راجيا من المولى ان يجد النجاح والقبول وان يجعله نفعا يستفيد منه الاخرين.

**العلمي رابع**

# إهداء

الحمد لله الذي بفضلته تتم الصّالحات و الصلاة و السلام على سيدنا محمد و آله وصحبه

أما بعد :

أهدي ثمرة دراستي إلى:

عطر الحياة ومصباح الوجود إلى منبع التّضحية وشلال المحبة والطيبة إلى أعلى شخص في الحياة وسبب الوجود أمي الغالية: العزازي شريفة جزاها الله كل خير.

إلى فخامة أبي: محمد بن مسعود سبب النّجاح رمز التّضحية وكرم العطاء متعك الله بصحتك وبارك الله فيك على فضلك عليا.

إلى سند الحياة إخوتي الأكارم: جمال، عبد القادر، حلیم.

إلى زهرات البيت أخواتي: نصيرة، وردة، فريدة، حبيبة، أحلام.

إلى مصابيح براعم البيت: محمد شهاب الدّين، عبد الله، عبد المؤمن، كريمة.....

إلى الرّاقية خطيبتي: فاطمة الزّهراء شمس الحياة.

إلى الرّائع زميلي مثال الجد الانضباط والطّيبة أخي: رابح العلمي شريك في تحرير الأسطر وصياغة الكلمات.

إلى زملاء مسار العمل التّعليمي: بسطيف: (خلاف عدنان، قاسم محمد الأمين، علوش خليل، قوميدي راشد..)، ب عين بوسيف: (ميساوي النّذير، شنيني رابح، بن فطيمة حكيم، ميلود..)

أحبتي وخالتي: أمين عصماني، رابح توامي، سفيان خلاف، محمد فرج، ... إلى وسعهم القلب ونسأهم اللسان.

كمال عيسي

الملخص

المخلص:

بذلت الدولة الجزائرية مجهودات كبيرة للقضاء على أزمة السكن، إلا أن هذا الهدف لا يمكن تحقيقه بين عشية وضحاها، إذ نجد فئة واسعة من ذوي الدخل البسيط والمتوسط لم تحصل على مسكن، الأمر الذي يضطرها إلى التفكير في حل شخصي لمشكلة سكنه، وأمام عجزه المالي النسبي يجد في تمويل شراءه لسكن أو بنائه والاستفادة منه فوراً وتسديد قيمته لاحقاً من حل الآ اللجوء لطلب تمويل بنكي لمشروعه عن طريق القروض العقارية، كما تلعب البنوك التجارية كذلك دوراً هاماً لتمويل مشاريع الترقية العقارية.

ويعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك أول مؤسسة قائمة لتمويل السكن والترقية العقارية عن طريق القروض العقارية بعد أن كانت وظيفته في البداية تعبئة المدخرات فقط، حيث يشجع عملائه على الادخار من خلال منحهم قروض عقارية بفوائد أقل من تلك التي يمنحها لعملائه الغير مدخرين لديه.

كما تنتهج الوكالة 214-البويرة- نفس سياسة البنك التابعة له، حيث تمنح قروضا عقارية مقابل شروط منطقية تضمن حقوق البنك، وذلك على مراحل متسارعة، حيث تساهم بذلك في التقليل من حدة مشكل السكن.

**الكلمات المفتاحية: السكن، السياسة السكنية، البنوك التجارية، القروض العقارية، التمويل العقاري.**

**I. Abstract:**

Despite the efforts made by the Algerian state to eliminate the housing crisis, this goal cannot be achieved overnight, as we find a large group of people with simple and middle incomes who have not obtained housing, which forces them to think about a personal solution to their housing problem, and in the face of their inability. The relative financial person finds that financing his purchase or construction of a residence, benefiting from it immediately, and paying its value later is a solution other than resorting to requesting bank financing for his project through real estate loans. Commercial banks also play an important role in financing real estate development projects.

The National Savings and Reserve Fund CNEP Bank is the first established institution to finance housing and real estate development through real estate loans, after its function in the beginning was to mobilize savings only, as it encourages its clients to save by granting them real estate loans with lower interest rates than those it grants to its non-saver clients.

The agency 214 - Bouira - also follows the same policy as its affiliated bank, granting real estate loans in exchange for reasonable conditions that guarantee the bank's rights, in accelerated stages, thus contributing to reducing the severity of the housing problem.

**Keywords: Housing, housing policy, commercial banks, real estate loans, real estate financing.**

الصفحة	المحتوى
	كلمة شكر
	الإهداءات
	الملخص
	فهرس المحتويات
	قائمة الجداول
	قائمة الأشكال
	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول: مفاهيم عامة حول قطاع السكن في الجزائر ص5</b>	
05	تمهيد الفصل
06	المبحث الأول: ماهية السكن
06	المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته
09	المطلب الثاني: صيغ السكن في الجزائر والعوامل المساعدة على الإنجاز
13	المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
13	المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وأهدافها
15	المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر والاستراتيجيات اللازمة لحلها
19	المبحث الثالث: آليات التمويل السكني
19	المطلب الأول: التمويل السكني
20	المطلب الثاني: الأخطار المتعلقة بالقرض السكني
<b>الفصل الثاني: البنوك و القروض العقارية ص25</b>	
26	تمهيد الفصل
27	المبحث الأول: ماهية البنوك

27	المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك
29	المطلب الثاني: أنواع البنوك
31	المبحث الثاني: البنوك التجارية
31	المطلب الأول: مفهوم البنوك التجارية
33	المطلب الثاني: وظائف وأهداف البنوك التجارية
36	المبحث الثالث: القروض البنكية العقارية
36	المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية وأنواعها
39	المطلب الثاني: القروض العقارية وأهميتها
41	خلاصة الفصل الثاني
42	الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفر والاحتياط بنك- وكالة البويرة - في تمويل قطاع السكن
43	تمهيد الفصل
44	المبحث الأول: عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك
44	المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
46	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
48	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة البويرة.
50	المطلب الرابع: صيغ التمويل المعروفة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة البويرة
52	المبحث الثاني: دراسة ميدانية عن قرض تمويل السكن الترقوي منتهي
52	المطلب الأول: مراحل التمويل
55	المطلب الثاني: حجم تمويل الوكالة للسكن خلال الفترة ما بين 2014-2024.
56	المطلب الثالث: الصعوبات والحلول المقترحة تمويل الوكالة للسكن.
59	خلاصة الفصل الثالث
60	الخاتمة
63	قائمة المراجع
67	الملاحق

قوائم الجداول، الأشكال

والملاحق

قائمة الجداول والأشكال والملاحق

الصفحة	عنوان الجدول	
51	يبين نسبة الفائدة حسب طبيعة الزبون المدخر وغير المدخر.	01
55	حجم التّمويلات التي قدمتها الوكالة 214-البويرة خلال الفترة (2014-2024)	02

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
47	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني التوفير والاحتياط	01
49	مخطط التنظيم لوكالة كئاب بنك البويرة-214-	02

## قائمة الأشكال و الجد اول

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
	تمويل سكن أخضر	4
75	فتح حسابات	3
84	خدمة السحب	5
79	التأمين على الحياة	14
76	ترقية عقارية	9
82	تجهيز منزل	10
78-77	خدمات الدفع	7

مقدمة

يعرف موضوع أزمة السكن اهتماما متزايدا في حياة الفرد، وأكثر ما يشغل هذا الأخير تأمين مسكن حيث يجد نفسه مطالبا بالبحث عن مصدر يمول به الحصول على مسكن ظل عجزه المالي الذاتي، وفي ظل تواجد شريحة واسعة من مجتمعنا الجزائري مقصية من الحصول على سكن ضمن صيغة السكن الاجتماعي الذي يمنح للفئة ضعيفة الدخل أقل من (24.000دج)، حيث أنّ هناك الكثير من يحصل أجرا يفوق هذا المبلغ، بينما يفوق بقليل حيث يضطر لشراء سكنا خاصا أو بنائه.

وفي ظلّ المداخل الضعيفة لهذه الفئة الذي بالكاد يكفيه تأمين ضروريات الحياة، هنا تفكر هذه الفئة في اللجوء إلى الإقراض البنكي لحل مشكلة تمويل (شراء -أو- بناء) سكنها.

إذ تعتبر المؤسسات المالية والبنكية حلقة مهمة لتنشيط الاقتصاد في جميع المجالات، إذ تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة، حيث تقدم هذه الأخيرة قروضا عقارية.

ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك الجزائرية وأهم الممولين لقطاع السكن، حيث اهتم منذ انشائه بنشاطات السكن، خاصة السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، كما أنّ انشاء هذه المؤسسة العمل على حل مشكل السكن، ولعلّ من بين الوظائف الحديثة للبنك: التمويل العقاري بصفة عامة وتمويل السكنات خاصة، حيث ستكون هذه الوظيفة محور دراستنا ومساهمة البنوك التجارية في تمويل قاع السكن.

## 1. إشكالية الدراسة:

ومن خلال ما سبق تطرح مشكلة الدراسة المتمثلة في التساؤل الرئيسي التالي:

" ما مدى تأثير البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (ولاية البويرة عينة)؟"

وعلى ضوء هذا التساؤل الرئيسي يمكن صياغة الأسئلة الفرعية التالية:

1. ماهي أهم السياسات السكنية في الجزائر وماهي أسباب مشكل السكن؟
2. هل القروض العقارية تعني الترقية العقارية؟
3. كيف ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة البويرة - في التمويل العقاري خلال (2024/2014م)؟

للإجابة على التساؤلات المطروحة يمكن طرح الفرضيات التالية:

- (1) تضع الدولة الجزائرية طرق للقضاء على مشكل السكن مثل : البناء الريفي ،السكن الاجتماعي....، كما أنّ من أسباب مشكل السكن عدم كفاية البرامج السكنية المنجزة.

(2) القروض العقارية هي أموال تمنح للأفراد قصد شراء الأراضي والمساكن أو بنائها ، بينما الترقية العقارية هي تشيد الدولة مباني بشكل منظم و ذو طابع عصري.

(3) يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة البويرة - في تمويل نسبة هامة من طالبي القرض العقاري (شراء/ بناء) السكن.

#### 4. مبررات اختيار موضوع الدراسة:

يعود اختيار هذا الموضوع إلى جملة من المبررات منها:

- الموضوع يندرج ضمن تخصصنا الدراسي حيث يمثل وظيفة مهمة من مهام البنوك.
- ديناميكية أزمة السكن وتصدر القروض العقارية كحل مهم لها.
- توسع البنوك في الاستثمار في السوق العقاري.
- الرغبة الشخصية لدراسة جدوة التمويل العقاري.

#### 5. أهمية الدراسة:

تظهر أهمية هذه الدراسة من خلال النقاط التالية:

- أهمية الموضوع وتأثيراته على المستويين الاقتصادي والاجتماعي.
- يُشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة وتسهيل المعيشة.
- إبراز أهمية التمويل البنكي العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على هذا النوع من التمويل.
- تأتي الدراسة كمساهمة في مجال البنوك والتمويل العقاري كأحد حلول أزمة السكن التي تواجه شريحة اجتماعية واسعة.

#### 6. أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من أهمها ما يلي:

- تشخيص أزمة السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي تؤدي إلى تفاقمها.
- إبراز واقع البنوك التجارية في التمويل العقاري.
- الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم التخصص.
- التعرف على مراحل وكيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتقييمها.

#### 7. حدود الدراسة:

تتمثل الحدود التي أجريت في إطارها هذه الدراسة فيما يلي:

- الحدود المكانية: تمت الدراسة على المستوى المحلي لولاية البويرة والمتمثل في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة-البويرة-.

. الحدود الزمانية: أنجزنا دراسة لدور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة-البويرة- في تمويل قطاع السكن خلال الفترة (2014- الى غاية 2024/05/22).

## 8. منهج الدراسة والأدوات المستعملة:

اتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بصفة عامة، وخصوصا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة-البويرة- حيث استعملنا أسلوبين متكاملين من أساليب جمع البيانات والمعلومات، إذ استعملنا الأسلوب الأول حيث تمثل في المسح المكتبي الذي وفر للدراسة مصادر متنوعة من: كتب، مراجع، دراسات سابقة، رسائل أطروحات، .....

حيث اخترنا ما يتناسب مع خطة الدراسة ليكون جزء رئيسيا من الجانب النظري فيها، أما الأسلوب الثاني يتمثل في دراسة حالة وذلك على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة-البويرة- من خلال دراسة كيفية الحصول على التمويل البنكي لتمويل بناء أو شراء سكن وإبراز أهمية هذا التمويل.

## 9. الدراسات السابقة:

▪ دراسة طوبال ابتسام " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن -دراسة حالة الصندوق الوطني والتوفير والاحتياط - مذكرة ماجستير - كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة ،2004م، حيث ناقشت الدراسة الإشكالية الآتية " ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟"، حيث توصلت إلى النتائج الآتية:

- ضعف الموارد المخصصة لتمويل السكن.

- ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشرفين على إدارة التمويل السكني.

- حصرية الاعتماد على موارد الدولة لتمويل قطاع السكن مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص

▪ دراسة عيسى بوراوي " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، -مذكرة ماجستير- كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2014م، حيث خلصت الدراسة إلى:

✚ أن أهمية العقار لا تستمد من قيمته إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار سواء كان عقارا اقتصاديا أو طبيعيا من مساحة البلد الكلية في تلبية حاجيات الفرد والمجتمع اقتصادية كانت أو اجتماعية.

✚ تساهم آلية التمويل الرهنى في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية يضح أوراقا مالية جديدة وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاعي السكن والسوق المالي.

## 10. هيكل الدراسة:

من أجل الإجابة على جملة التساؤلات المطروحة، ومعالجة موضوع الدراسة، خلصنا إلى تقسيم الدراسة إلى ثلاثة فصول، حيث تناولناها كالآتي:

- الفصل الأول: تم التطرق فيه إلى مفاهيم عامة حول قطاع السكن في الجزائر.
- الفصل الثاني: عرفنا فيه بالبنوك والقروض العقارية.
- الفصل الثالث: خصص للدراسة التطبيقية لتقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة البويرة- في تمويل قطاع السكن (2014- إلى غاية 2024/05/22).

## الفصل الأول:

مفاهيم عامة حول قطاع السكن في

الجزائر

يعتبر التطور الذي عرفه مجال السكن والتعمير، احدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع اصلا من تطور الحاجة البشرية اليه.

وتبلورت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، وقد اعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الافراد اثناء مختلف برامجها.

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكانية بصفة خاصة من اجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة، التي عرفتها مختلف هياكل قطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الاهمية القصوى لمعرفة الاسباب الحقيقية لهذه المشكلة، وحتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

وعليه تم تناول هذا الفصل في ثلاثة مباحث:

- المبحث الأول: ماهية السكن.
- المبحث الثاني: السياسة السكانية في الجزائر.
- المبحث الثالث: آليات تمويل السكني.

## المبحث الأول: ماهية السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية اذ يعتبر البذرة الاساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء .

## المطلب الأول: مفهوم العقار السكن وأهميته

لقد تعددت التعاريف التي أطلقت على العقار والسكن وسنبرر اهمها فيما يلي:

**الفرع الأول- مفهوم العقار:** نتناول اولاً تبيان معنى العقار حيث انه ومن المعروف والمتداول عموماً

الدور والأهمية البالغة التي يكتسيها العقار وهذا ما نجده في الكتب والدراسات حول السكن سواء الذي يعطي للإنسان مفهوم ومعنى أفضل للعقار واستخدامه<sup>1</sup> .

وبالمقابل نجد تضارب في تعريفه وذلك لعدة أسباب، استخدامه الغرض منه اهميته حيث نحاول تعريف

العقار مع الاخذ في الحسبان التعريف اللغوي والإطار التشريعي.

**أولاً- التعريف اللغوي:** يعرف العقار (le foncier) لغوياً بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات، على انه كل

شيء أساسي<sup>2</sup> حسب ما جاء في القاموس الشامل او بأنه الشيء الثابت بطبيعته او أصله<sup>3</sup> .

**ثانياً-الإطار التشريعي:** كلمة العقار وتعني: ليملك الذي لا يتغير، ثابت مستقر ولا يمكن نقله، اما في

ميدان التعمير فكلمة العقار يعني بها fond مشتقة من كلمة foncier وتعني الارض الغير مبنية وتمثل رأس المال القاعدي لكل مالك<sup>4</sup> .

**ثالثاً-تعريف العقار من الناحية الاقتصادية:** ينظر الى العقار اقتصادياً على أنه ذلك المورد الذي بواسطته

يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الافراد ويخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة او غير مباشرة.

ووفقاً للتعريف السابقة يكتسي العقار اهمية بالغة بصرف النظر عن ارتباطه بعوامل مختلفة، وتختلف اهميته

تبعاً لطبيعة استخدامات العقار والهدف منه، وعليه يمكن ان نميز بين نوعين من العقار:

<sup>1</sup> مختار حديد، العقار من الندرة وسوء التسيير الى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، رسالة ماجستير، كلية جامعة الجزائر3، 2002، ص6.

<sup>2</sup> Zahi Talaatkobayaa, le dictionnaire français arabe, Liban, dar al rate (non date) , p588.

<sup>3</sup> المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، بيروت، لبنان، دار النشر 1986، ص519.

<sup>4</sup> مختار حديد، مرجع سبق ذكره، ص7.

- 1- العقار الريفي: هو العقار الموجه للاستخدامات العامة لحياة الانسان والنشاط الزراعي بصفة خاصة <sup>1</sup>.
- 2- العقار الحضري: هو العقار الموجه للاستخدامات الصناعية والسكنية والذي يلبي طلب الافراد والمجتمع الحضري في النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسكنية طبقا لمخططات التوسع العمراني سواء الكلي او الجزئي <sup>2</sup>.

**الفرع الثاني - مفهوم السكن والمسكن:** هناك عدة تعاريف ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

ان المفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للسكن.

ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل انسان حتى يعيش حياة هنيئة ومستقرة، اي هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل المجالات، ونجد ايضا في تقرير أدني به الخبير داف هاما رشاد بمناسبة الدورة السابعة الغير العادية للجمعية العامة للأمم المتحدة بمفهوم تضمن المسكن والسكن من حيث اهميتها وابعادها فقال <sup>3</sup>:

❖ التوفر على مسكن لائق يعد امرا اساسيا مثل الأكل، فالسكن هو بالطبع المنزل، ولكنه هو ايضا المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه ويمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية، من الانتاج الغذائي الى الابتكار الفني او الى التضايف.

❖ بينما يرى أ- أنيزون Anison "أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يحقق انتاجه اهتماما خاصا حيث يتعلق الأمر بنشاط غير انتاجي بطبيعته" <sup>4</sup> ويعتبر المفكر آدم في كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على ان السكن عبارة عن "حق احدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة" <sup>5</sup>.

❖ ويرى ج. أ. هانيل " أنه هو المكان المفضل للعلاقات " <sup>6</sup>.

وبعد عرض التعاريف السابقة، فيمكن الوصول الى أن السكن يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته،

<sup>1</sup> محمد علي ببيزون، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2000، ص 97-98.

<sup>2</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ: 1990/01/12، ص 155-156.

<sup>3</sup> J.E. Havel, **habitat et logement** presse universitaire de France 1986 p10

<sup>4</sup> جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر، 2000، ص 251.

<sup>5</sup> Navitt Adam Adela· **the economic problème of housing -ed Landm** , Me CA million England 2001, p189.

<sup>6</sup> J.E. Havel habitat et logement paris P.U.F, 1974, P113.

كبير، صغير، واسع، ضيق، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن.

ان للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر "استثمار مكلف" وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغيير.

### الفرع الثالث- أهمية السكن:

ان لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الانسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن ندرس الجوانب الجوهرية وهي الجانب الاقتصادي، والجانب الاجتماعي، وأخيرا الجانب السياسي.

**أولاً- الأهمية الاقتصادية:** ان للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني.

حيث يساهم انتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والاشغال العمومية<sup>1</sup>.

ولا تقتصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل، وزيادة دورة الانتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى الى مجالات أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، والذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي، وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهياة ومستوى معيشي ملائكي وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه ولا يفكر في النزوح، وبهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي<sup>2</sup>.

**ثانيا- الأهمية الاجتماعية للسكن:** يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فان المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته، وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في

<sup>1</sup> الدكتور السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الاسكندرية، مصر، 2000، ص206.

<sup>2</sup> Ministère de l'habitat, Recueil de textes législatifs, Octobre 2008, p07.

الشارع، هروبا من الواقع الذي يعيش فيه والمأساة التي يعانها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به الى الانحلال الخلقي فينتج عنه الانحراف، وكما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا<sup>1</sup>.

ثالثاً - الأهمية السياسية للسكن: ان ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الاحزاب السياسية التي اصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل اصبحت من احدى الوعود الأولى للناخبين.

يعتبر مشكل السكن مشكلة عالمية وديناميكية حيث تتفاقم وتواصل البروز طرديا مع التطور البشري على مختلف الأصعدة اقتصاديا ديموغرافيا .....، والجزائر ليست في معزل عن العالم اذ عرفت وعلى سبيل المثال المشاكل الاخيرة التي ظهرت بالجزائر إثر توزيعات للسكن<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: صيغ السكن في الجزائر والعوامل المساعدة في الانجاز.

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق الى مجموعة من الانواع الرئيسية للسكن ومن ثم العوامل المساعدة في الانجاز.

الفرع الأول: أنواع السكن: تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:

أولاً- السكن الاجتماعي: يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة ليست لديها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الايجار وتملك مسكن<sup>3</sup> ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار<sup>4</sup>.

ثانيا- السكن الريفي: عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970- 1973) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في

<sup>1</sup> الدكتور السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص203، 205.

<sup>2</sup> خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص24.

<sup>3</sup> J-l 'on, la promotion immobilière du logement a l'habitat Paris édition, ayrolle. P25.

<sup>4</sup> Jean Peythieu, le financement de la construction de logement, édition Sirry, Paris, France- 2002, P 3 - 4.

المجال الزراعي وكذا الاستقرار في الريف، كما يعرف السكن الريفي أنه مجموع المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن.

**ثالثا -السكن الذاتي:** بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التتموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك)<sup>1</sup>.

**رابعا -السكن الترقوي:** بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 03/01/1993<sup>2</sup>.

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي<sup>3</sup> ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

**خامسا -السكن التساهمي أو المدعم التطوري:** على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط لم يلبي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي، الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى<sup>4</sup>.

ولقد عرف السكن التساهمي في الأول بالسكن التطوري، وللاشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد وذلك كما هو محدد في المرسوم 308/94 الصادر في 4 أكتوبر 1994.

<sup>1</sup> Patrice lanco ، **le financement de l'habitat social**, revue française de finances publique 2000, p 38.

<sup>2</sup> موقع واب لوزارة السكن والعمران <http://www/mhuv.gov.dz> 2024/02/23

<sup>3</sup> Ministère de l'habitat, Guide de l'habitat urbain. N8 .2009. P2.

<sup>4</sup> Bouhired Nassima, **LA PROMOTION IMMOBILIERE, Mémoire. ESC, 1991, P 13 ,14.**

سادسا - البيع بالإيجار: البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـ 23 أبريل 2001<sup>1</sup>، هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة، وقد أسند مهمة التكفل والإشراف وتسيير العملية للوكالة الوطنية للسكن وتطويره (AADL)، ويتم تمويله بقروض بدون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL)<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني - العوامل المساعدة في انجاز السكن:

ان عملية انجاز السكنات وكغيرها من عمليات الانتاج تحتاج الى عدة عوامل تختلف من منتج الى آخر، وكذلك تصنف الى نوعين أساسيين لا يمكن الاستغناء عنهما، وأخرى مكملة وهذا التصنيف حسب درجة الأهمية.

#### أولا-العوامل الأساسية لإنجاز السكن: يمكن حصر العوامل الأساسية لإنجاز السكن في:

1. توفير الاراضي السكنية: ان الأرض العامل الأول والأساسي في عملية السكن، بحيث تعتبر قاعدة السكن إحدى عناصر الانتاج الضرورية، فمهما يكن نوع السكن، فإنه يتطلب في بداية الأمر توفير الأرضية لأنها المادة الأولية لإنجاز السكن، وللأرضية تكلفة وتعلق بالموقع (ولذا يتأثر السكن بسعر الأرضية) وفقا للطلب والعرض في ظل السوق الحرة، كون الارضية سلعة ليست لها قيمة إنتاجية أي ليست لها تكلفة إنتاج وسعر تكلفة ولكن لها سعر يحدده سوق العقار.
2. تنظيم سوق الاراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية الانجاز فبعد توفير الاراضي يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولا لأن انتقال هذه الأراضي سواء كان هذا الانتقال بين الأفراد أو بين الدولة والأفراد يتم بواسطة عمليات بيع وشراء كأى سلعة أخرى، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الاجهزة الادارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري والبائع، وهذا وفقا للمراسيم والنظم والقواعد التي تصدر من أجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها<sup>3</sup>، ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية تقسيم الأراضي الصالحة للسكن الى

<sup>1</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، المرسوم التنفيذي رقم 105 /01 الصادر بـ 23 أبريل 2001، النموذج الموحد للحصول على السكن.

<sup>2</sup> Guide de l'habitat urbain. Op.cit. 3.

<sup>3</sup> عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص19.

مساحات أرضية صغيرة، وكذا وضع مخطط استغلال الارضية، وأيضا القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري وحقوق انتقال الملكية ورسوم التعمير.

3. اعداد الدراسات التقنية: ان لكل مشروع دراسة وتصميم أولا ثم الآفاق المستقبلية للمشروع وعليه فإن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية تعتبر من العوامل الأساسية التي تعمل على توجيه وزيادة الانتاج في مجال السكن، وهذا يتجلى في مكاتب الدراسات الهندسية والمعمارية التي تدرس عدة جوانب لإنجاز هذا المشروع من خلال مخططاتها ومن بين هذه الجوانب والمبادئ نذكر:

- مراعاة قدرة المستفيدين ومتطلباتهم ودخلهم وظروفهم الاجتماعية.
  - مراعاة تكلفة الانتاج والقدرة على التنفيذ عند التصميم.
  - أن تراعي الدراسات المعطيات الخاصة بمواد البناء وفترة الانجاز والصيانة.
  - ان تراعي المكاتب الدراسية في تصميمها، طبيعة الموارد الاقتصادية المتاحة والميزة النسبية للسلع، للتقليل من استيراد بعض المواد التي عادة ما تكلف المشروع<sup>1</sup>.
4. توفير مواد البناء والقوى العاملة: تعتبر مواد البناء المادية الاولية لإنجاز السكن، هذا ما يفسر أن إنجاز السكنات يتطلب كميات كبيرة من مواد البناء، ولتلبية الطلب الكبير والمتزايد على مواد البناء يتطلب تدخل الدولة لإزالة مظاهر نقص هذه المواد وارتفاع اسعارها أو محاربة السوق السوداء وهذا من خلال تنظيم اقتصاد السوق التي تحدد بها الاسعار ويجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نوعا من الاستقرار والتقدم.

كما تعتبر اليد العاملة سواء المؤهلة أو غير المؤهلة بمثابة رأس المال الحقيقي حيث أن القوى العاملة في قطاع البناء تتميز بتشغيل عدد كبير من العمالة من جهة، ومن جميع المستويات (مؤهلة أو العكس) من جهة أخرى وذلك لتنوع طبيعة النشاط ومراحله<sup>2</sup>.

5. التمويل: لإنجاز أي مشروع اقتصادي مهما كان نوعه يحتاج الى مبالغ مالية وكغيره من المشاريع الأخرى يحتاج إنجاز المشاريع السكنية الى مبالغ مالية وكغيره من المشاريع الأخرى يحتاج إنجاز المشاريع السكنية الى مبالغ مالية لتمويل كل مراحل إنجازها.

6. تنفيذ مشاريع البناء: بعد تهيئة الأرضية الصالحة للبناء وبعد انتهاء مختلف مراحل الانتاج، تهيئة وتسوية الأرضية، إعداد المخطط والتصميم الهندسي، وأخيرا تأتي مرحلة التنفيذ وانجاز المعطيات التقنية والهندسية السابقة الذكر.

<sup>1</sup> حوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر 3، 2003، ص56.  
<sup>2</sup> Journal de l'habitat et de l'urbanisme, LA REVUE DE L'HABITAT, N°04septembre 2009 P 12.

7. العوامل الأخرى: تتمثل هذه العوامل في الطرق والنقل وقنوات الصرف الصحي والكهرباء...

### المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية من احدى العوامل الأساسية والهامة في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، وذلك للدور الذي تلعبه في التوجيه والتخطيط والدراسات، فكثيرا ما نسمع عبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد معين" أو عبارة "فشل السياسات السكنية لبلد ما".

وعليه سنحاول إعطاء بعض المفاهيم والتعاريف للسياسة السكنية وأدواتها، وأهدافها.

### المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وأهدافها.

الفرع الأول- تعريف السياسة السكنية: تعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني - خصائص السياسة السكنية:

- إن لأي سياسة خصائص، حيث تعمل السياسة السكنية على التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة.
- تعمل السياسة السكنية على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي وسوء استغلال مواد البناء، بالإضافة الى سوء استغلال الموارد المالية.
- تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية
- إن السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة.

الفرع الثالث- أهداف السياسة السكنية: تهدف السياسة السكنية في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى.

ويمكن أن نركز على ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية وهي:

<sup>1</sup> AIT AMMAR KARIM, le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration 2001, P 14.

## أولاً-الاهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، وكذلك بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء، شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، شراء المسكن، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الاعفاءات المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، اسعار الفائدة، فرض الضرائب...الخ. حيث تعمل هذه الإجراءات على إنعاش ونمو الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة.

ثانيا-الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية: بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد اصبحت الدول تتجه الى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث تعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية وعلى هذا الأساس فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر ايجابية وكفاءة يتعين عليه أن يطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة والغير مباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن<sup>1</sup>، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف وقدرات الفرد.

ثالثاً-الاهداف الأساسية للسياسة السكنية: نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية للفرد كما سبق القول.

ولعل من أهم ما تكشف عنه أزمة السكن، أنها ذات أبعاد وجوانب عديدة ومتنوعة تأخذ طابعا اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا، حيث يعتبر المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد، فمنذ أن افنقد الإنسان قدرته على النوم في العراء، أصبحت حاجته الى المسكن من اهم الحاجات الأساسية<sup>2</sup>، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن، مع مراعاة تكلفة الإنجاز والقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني، ونظامه القائم.

<sup>1</sup> الدكتور السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص 250- 251.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 200.

## المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر والاستراتيجيات اللازمة لحلها

الفرع الأول- أسباب تفاقم أزمة السكن: إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها، رغم الدور الكبير والفعال التي تقوم به، ومن بين السياسات المخططة، نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل، وتحول دون تحقيق أهدافها، وخاصة في الدول النامية<sup>1</sup>، على العكس في الدول المتقدمة التي تنقص فيها نسبة هذا المشاكل والعراقيل وعليه وسوف نحاول أن نحصر أهم هذه المشاكل والعراقيل وعليه سوف نحاول أن نحصر أهم هذه المشاكل فيما يلي:

أولاً-مشكل الاحتياطات العقارية: تعتبر الاحتياطات العقارية من أبرز المشاكل، حيث يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال، فالهيئات والمؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها:

- تحديد قواعد نزع الملكية.
- قلة الأراضي الصالحة والمهياة لل عمران.
- الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتتركز في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية.
- النزاع والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى<sup>2</sup>.
- نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن.

ثانياً-مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الاهداف المرجوة منها.

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات وهذا ما تؤدي الى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات.

ثالثاً-مشكل ندرة موارد البناء: من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، كما أن إيجاد هذه الموارد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل الى إنجاز السكنات بالقدر اللازم ولإرضاء طلبات الافراد.

<sup>1</sup>حاوشين ابنتسام، مرجع سبق ذكره، ص27-28.

<sup>2</sup> حاوشين ابنتسام، مرجع سابق، ص27-28.

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق لتحقيق الاهداف المرجوة من السياسة السكنية.

رابعاً- **مشكل الاجراءات الإدارية والمهن:** نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسيها السياسة السكنية والتي تتجلى من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أن قد يكون عرضة لتلاعبات عدة، خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس، ونذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين...الخ.

وكل هذا من شأنه ان يعيق مسار السياسة السكنية للوصول الى الأهداف المسطرة.

وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع. ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن الذي هو حق من الحقوق، كما أن هذا القطاع عرضة للخداع والتلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص، وعلى سبيل المثال سرقة أموال طالبي السكن بوعودهم الكاذبة، وعليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

**الفرع الثاني - أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر:** عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، وبالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التنموية، وهذا بظهور صيغ سكنية جديدة، فتح المجال أمام الترقية العقارية، دعم المواطن بإعلانات مالية للحصول على ملكية سكن وغيرها، إلا أن الوضع مازال يعاني منه المجتمع.

ويمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في النقاط التالية:

- الهجرة الريفية أي النزوح الريفي والتخلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال وبالتالي تغيير المحيط من ريفي الى محيط حضري.
- ينظر الى أزمة السكن على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية.
- وجود طلب نسبي بناء على عدم رضي غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية.
- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.

- مشكل الأجور ومستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تدرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة ومع ارتفاع تكاليف البناء والايجار والتي تعجز عن مواجهة القيمة الإيجارية وتسديد الأقساط.
- وجود طلب مطلق على السكن بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة ونمو الأشكال السكنية المسماة الموقنة.
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية.
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية<sup>1</sup>.
- المستويات السكنية إذ ترجع مشكلة المستوى وأهميتها الى أنها مسألة تتضمن العديد من المشاكل المرتبطة بالصحة والأمن والأخلاقيات<sup>2</sup>.
- النمو الديمغرافي والتطور السكاني.
- لازال التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة وأنه في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث.

**الفرع الثالث- الاستراتيجيات اللازمة لحل أزمة السكن في الجزائر:** ان لدعم واعتماد أي سياسة سكنية في أي دولة يتطلب جملة من الأدوات أو الوسائل لتنظيم السوق السكني، غير أن هذه الوسائل والادوات تختلف من دولة الى أخرى، وذلك يرجع الى عدة أسباب منها (نظام الدولة، المستوى الاقتصادي، (متطورة، أو مختلفة)، معدلات النمو الديمغرافي... الخ.

ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية:

#### أولاً- الضرائب والاعانات المفروضة والمقدمة من الدولة:

1. **الضرائب:** تعمل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار أو كل ما يتعلق بالعقار مثل مواد البناء والتي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز السكن، وبطريقة غير مباشرة تؤدي ذلك الى زيادة عرض السكنات، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

<sup>1</sup> حاوشين ابتسام، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> نورالدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، ص 07

2. الإعانات: تعمل الدولة على تقديم اعانات ومساعدات للأفراد من أجل الاستفادة من السكنات، وتعد هذه الإعانات من احدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وتأخذ هذه الإعانات شكلين هما:

### 1.2 اعانات مالية مباشرة:

وهي عبارة عن إعانة تقدمها الدولة مباشرة للفرد على أساس مبلغ مالي لغرض شراء أو حيازة مسكن، وتمثل هذه الإعانة مساهمة فقط والباقي يكمله الفرد طالب المسكن.

### 2.2 اعانات مالية غير مباشرة:

ويقصد بالإعانة غير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة للفرد مثل الحالة الأولى، بل هي إعانة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الإعانة لشراء أو كراء مسكن (قروض سكنية).

### 3. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تسن الدولة قوانين ومراسيم متعلقة بالسكن، وتعتبر هذه

القوانين كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية، على سبيل المثال القوانين المتعلقة ب(التوزيع، التمويل، الحيازة، الملكية...الخ) ولذلك تساهم هذه التشريعات في إنجاز السكنات من جهة، والقضاء على أزمة السكن من جهة أخرى.

### 4. انشاء مؤسسات مختصة ذات طابع اجتماعي: يقصد بها إنشاء وتشجيع الدولة المؤسسات التي تتكفل

وتعمل على إنجاز السكنات، والتوزيع، والبيع، والتمويل، مثل: الدواوين العقارية، الوكالات السكنية، مؤسسات البناء، وهي تهدف الى تخفيف العبء على الدولة وتنظيم سوق السكن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> صلاح الدين عمرواي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة باتنة، 2009، ص16.

## المبحث الثالث: آليات التمويل السكني

في رحلة الإنسان توفير السكن الذي يحتاجه أو يرغب الحصول فيه، يجب عليه أولاً توفير التغطية المالي التي تسمح له بالحصول عليه أو ما يصطلح عليه بالتمويل السكني.

## المطلب الأول: التمويل السكني:

**الفرع الأول- مفهوم التمويل السكني:** يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتمكن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

**الفرع الثاني- أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني):** عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها وفي الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، وبهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

**أولاً- التمويل حسب مدة القرض:** تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد اصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالباً ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل.

1. **القروض قصيرة الأجل:** نقصد بالقروض القصيرة أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وتسمى في هذه الحالة بـ Roll-over crédits وعادة ما تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة ومنذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية بحتة<sup>1</sup>، والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط « CNEP » في الجزائر الذي عمل على تمويل العديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

<sup>1</sup> محمد سويلم، ادارة المصارف التقليدية والمصاريف الاسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص 280.

2. **قروض طويلة الأجل:** نقصد بالقروض طويلة الأجل تلك الافتراضات التي تتفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية (20) سنة، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...الخ)<sup>1</sup>.

وعادة ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصارف قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، وطبيعة عمل هذه المصارف يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى، حيث تتركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل<sup>2</sup>.

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك (CNEP) في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

ثانيا - التمويل تبعا للمصدر: لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثا وهذا تبعا للمصدر الجغرافي، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي، بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية، ويمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية ومصادر خارجية للتمويل.

ثالثا - التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة: إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الانماط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، تمويل تعاوني.

### المطلب الثاني: الأخطار المتعلقة بالقرض السكني:

إن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى ولو كان القرض محاطا بالضمانات العينية والشخصية، فهذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر، فهي تهدد سيولة البنك لذا يجب على البنك اتخاذ جملة من الأساليب الوقائية وهذا محاولة منه لزيادة الأمان عند القيام بمنح القروض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> طاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص75.

<sup>2</sup> خالد أمين عيد الله، العمليات المصرفية والطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998، ص137.

<sup>3</sup> La Bruslerier, H, H. « Analyse financière et risque de crédit » Dunod, Paris 2010.

والمخاطر عبارة عن انحراف على ما هو متوقع، فالبنك يتصرف بالأموال المودعة لديه من طرف الأشخاص الذين قد يطلبونها في أي وقت كان، قد لا تكون متوفرة عند البنك بسبب تأخر في تسديد القروض وهذا قد يسيء لسمعة البنك وأهم المخاطر التي يمكن البنك أن يواجهها هي:

**الفرع الأول-المخاطر التقنية:** هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، المبلغ التعويض، المعدلات... الخ، لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة لحماية الزبائن وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد (آجال، معدلات، السن... الخ).

**الفرع الثاني- المخاطر الادارية والمحاسبية<sup>1</sup>:** مرتبطة بكل من له علاقات بعملية القرض كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات، كالمخاطر الناجم عن ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك قد يؤدي الى إمكانية الوقوع فب خطأ بمنح قروض لمن لا تتوفر فيهم الشروط الكافية للحصول على القروض، وهذا الخطر يؤدي ذلك لخطر عدم التسديد، وهذا ما يكلف البنك أعباء كبيرة. ولسيطرة على عملية القرض يجب:

- ❖ على الموظف أن يكون مؤهلا وله معرفة كاملة ولازمة في المجال البنكي.
- ❖ الكفاءة في مجال الاعلام الآلي.
- ❖ وأخيرا توضيح مختلف أنشطة الأقسام في البنك (القانونية، المراقبة، المحاسبة...)، وتنظيم الاتصالات اللازمة بين كل قسم، وهذا لضمان السير الحسن لعمليات من طلب القرض الى غاية تسديده.

**1- مخاطر التسديد<sup>2</sup>:** ويعتبر من الاخطار الأكثر ضررا، ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلّة موارده أو بسبب إفلاسه. ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخلية (خاصة بالزبون) وأخرى خارجية:

أ- **المخاطر الخاصة:** يمكن تصنيفها كما يلي:

- **الخطر المالي:** ويقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية لتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.
- **الخطر الخاص بعملية القرض:** ويكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.
- **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية:** وهو مرتبط بالقدرة، سلوك وكفاءة الزبون.
- **الخطر القانوني:** وهو مرتبط اساسا بحالة أو الوضعية القانونية للمقترض، وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز 03 أنواع وهي:

✓ **مخاطر متعلقة بتحرير القروض:**

- ان فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض،

<sup>1</sup> Revue bancaire, Ma lettre de la CNEP N°1,2011, P20.

<sup>2</sup> Michel Mathieu, **L'exploitant bancaire et le risque du crédit**, La revue banque Editeur, Paris 1995, p31.

- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون، البنك).
  - على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (حالة تحقيق القرض، الرهن...).
  - ✓ **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على البنك أن يكون مطمئن من أن:
    - هذا الملك يكون قابلاً للرهن.
    - هذا الملك ليس مرهوناً من قبل.
    - العقد يجب أن يمضي من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.
  - ✓ **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير (بالنقصان أو بالزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذا مسك قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.
- ب- **المخاطر الخارجية<sup>1</sup>:** وهي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هي:
- **الخطر العام:** وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية، السياسية والاجتماعية الى جانب الكوارث الطبيعية.
  - **الخطر المهني:** يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالتغيرات المحتملة التي قد تطرأ، وهذا من أجل معرفة إمكانية التسديد.
- 2- **خطر المردودية:** ويأتي من الاختلاف بين قيمة الموارد وقيمة الاستخدامات هذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول على مردودية يجب تشجيع الفرد أكثر، مثل تسهيل وتسريع إنجاز ملف القرض، تطوير وتحسين العلاقة مع الزبائن.
- 3- **خطر التحويل:** التحويل يتطلب على أي بنك إعادة تمويل استخداماتها من موارد ذات مدة قصيرة<sup>2</sup>.
- ويوضح هذا عن طريق العوامل الاقتصادية على التوفير لمدة قصيرة عكس ما هو عليه عند الاقتراض.
- إن أية هيئة تحول سيولتها قصيرة المدة الى قروض تواجهه في المستقبل عدم القدرة على الوفاء بالتزاماتها، قصيرة المدى وخاصة إذا تعلق الأمر بقرض طويل المدى، كالقروض العقارية، لذا فإن التحويل يمثل القلب النابض للسيولة في أي بنك، من ثم فإن مراقبة هذا الالتزام يكون عن طريق تسيير مخاطر السيولة وتسيير معدلات الفوائد.
- 4- **خطر عدم السيولة (التجميد):** يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين، وحسب المادة الأولى من قانون ضمان الودائع المصرفية فإن خطر التجميد يعتبر من أهم

<sup>1</sup> Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition économique, France 1999, p17.

<sup>2</sup> Gaudin « Le crédit aux particuliers » SEFI 1999, p148.

المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك وبالتالي مردوبيته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة اتجاه زبائنه، وليحافظ عليهم يجب أن يضمن لهم السيولة الكافية خاصة إذا طرح مودعي الأموال أي تساؤل أو شك حول قدرة البنك عملية تسيير سليمة بين موارده واستعمالاته من جهة، والتقليل من خطر عدم التسديد من جهة أخرى، كما وضع نظام لضمان الودائع المصرفية يهدف لتعويض المودعين في حالة عدم توفر ودائعهم.

5- وتتعلق السيولة لأي بنك بقدرة القروض بقدرته لمواجهة المطالب الآتية في إطار السيولة المتوفرة، فمخاطر السيولة تتمثل في عدم استطاعة الهيئة المقدمة للقروض الالتزام بتعهداتها السابقة في أي وقت، ويمكن حساب خطر السيولة بمعامل السيولة والذي يمثل قدرة أي بنك على تسديد طلبات القرض.

$$\frac{\text{الموجودات}}{\text{الطلبات}} = \text{معامل السيولة}$$

حيث أن الموجودات متمثلة في السيولة الموجودة في البنك (الصندوق)، والطلبات هي مسحوبات الزبائن (قروض... الخ).

6- خطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة)<sup>1</sup>: سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات، وعند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت، ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10 - 25 سنة)، وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها (تغيير جذري لمعدلات الفائدة من طرف البنك المركزي في حالة التضخم سنة 1995 أين وصل معدل الفائدة إلى 25%).

فالبنوك معرضة لهذا الخطر فحسب<sup>2</sup> Mathieu نستطيع إيجاد الحالتين التاليتين:

• في حالة ارتفاع المعدل:

البنك في هذه الحالة في وضعية خطر المعدل، يتحمل المخاطرة في حالة ارتفاع المعدلات لأنه يمكنه معرفة الموارد لأنها لمدة قصيرة لقرض مدته طويلة بمعدل ثابت.

<sup>1</sup> Ne Marie, op. Cit, p24.

Michel Mathieu. Op cit ,p32.

• في حالة انخفاض المعدل:

أما في هذه الحالة فالبنك في وضعية خطر المعدل لأنه لا يمكن معرفة في أي معدل يستطيع استعمال موارده، وهو يواجه خطر في حالة انخفاض المعدلات أيضا، ومنه فإن البنوك تواجه خطر المعدل في الحالتين، وللد منه وجعله في مستوى مقبول وجب على المصرف أن يتوفر على نظام لمراقبة القروض وتغيير المعدلات، والقيام بـ:

- هيكله طرق القرض والموارد بالطريقة التي تمثل خصائص متماثلة في صيغة القرض، المدة ومعدل الفائدة، أي إعادة صياغة الميزانية عن طريق تعديلات في آجال استحقاق الاستخدامات والموارد التي تعرف بالحصانة من خطر المعدل.
- مراقبة ومتابعة درجة التحويل.
- إعطاء معدلات متغيرة لتسهيل التوازن في الميزانية وتبعد بصفة غير مباشرة على الطرفين (البنك والزبون)، المزايا والسلبيات المتعلقة بالتغيرات التي تحدث في معدلات الفائدة.

الفصل الثاني:

البنوك والقروض العقارية

**تمهيد:**

يعتبر النظام البنكي أحد أهم القطاعات المرتكز عليها في إحداث التنمية الاقتصادية، فنجاح هذه الأخيرة في أي دولة مرتبط بتوفر تنظيم مصرفي متكامل متطور قادر على توفير رؤوس الأموال اللازمة لتمويل مختلف الاستثمارات، وهو ما يساهم في رفع مستويات النمو وخفض مستويات البطالة ناهيك عن توفير احتياجات الفرد. إن المشاركة الفعالة للجهاز المصرفي في تحقيق انتعاش اقتصادي تطلب منه تعبئة المدخرات من مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني ليعاد تقديمها على شاكلة قروض مصرفية تكون في خدمة المجتمع كما أنها تعتبر على أساس النشاط البنكي والوسيلة المناسبة لتحويل رأس المال من شخص الى اخر.

وللتعرف على النظام البنكي الجزائري ارتأينا تقسم هذا الفصل كالاتي:

**المبحث الأول: ماهية البنوك**

**المبحث الثاني: البنوك التجارية**

**المبحث الثالث: القروض البنكية العقارية**

## المبحث الأول: ماهية البنوك

تعتبر البنوك قناة ربط بين مختلف قطاعات الحياة، حيث تستقطبها لإحداث التنمية الشاملة حيث تعتبر فضاء استثماري لشريحة واسعة من أفراد المجتمع، وملجأ للعديد من الفئات من أجل انقاذ تمويل مشاريعها كما يلجأ إليها الأفراد لتمويل احتياجاتهم وتحسين ظروف حياتهم.

## المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك

## الفرع الأول: نشأة البنوك

يرجع أصل كلمة بنك إلى الكلمة الإيطالية "بونكو" وتعني "مصطبة" وكان يقصد بها المصطبة التي كان يجلس فوقها الصرافون لحويل العملة، ثم تطور المعنى فيما بعد ذلك ليقصد بها المنضدة والتي يتم فوقها عد وتبادل العملات "كونت-وار" ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود.

أما باللغة العربية فيقال صرف وصارف، واصطرف الدراهم بالدنانير أو بسواها والصرف والصيرف والصيرفي أو المصرفي وجمعها صيارفي أو مصارفي، وهو بائع النقود مقابل النقود وغيرها، والصرافة والصيرفة وحرفة الصراف.

لقد نشأت البنوك وتطورت عبر التاريخ، ففي البدايات الأولى للعمليات المصرفية تعود إلى العهد البابلي في القرن الرابع قبل الميلاد.

أما العمليات التي تقوم بها البنوك المعاصرة فقد عرفت عند الإغريق قبل الميلاد بأربعة قرون، أما فكرة الاتجار بالنقود فقد بدأت في العصور الوسطى بفكرة الصراف الذي يكتسب دخله من مبادلة العملات سواء كانت محلية أو أجنبية.

أما البنوك الحالية فقد ظهرت في القرنين الثالث عشر والرابع عشر على إثر الحروب الصليبية التي كانت تستلزم أموالاً طائلة لتجهيز الجيوش.

كما أن العائدين من الحرب من الجنود يفتنمون خيرات كثيرة سواء عن طريق النهب أو الشراء، مما يترتب عنه تكديس الثروات ونمو متزايد للفاعلية المصرفية وشاعة فكرة قبول الودائع وشهادات الإيداع حيث انبثق عنها الشيك والنقود الورقية بشكلها الحديث، حيث أن هذا التوضيح البسيط يظهر أن جذور النشاط المصرفي قد

رافقت أولى عمليات التبادل التجاري، وقد كان لظهور النقود فيها بعد واتساع مجال الأعمال التجارية الأثر الكبير في تطوّر البنوك وتعدد أشكالها<sup>1</sup>.

إن نشأة البنوك التجارية ترافقت مع فكرة ظهور النقود الورقية ومن ثم فإن الشكل الأول والبدائي للبنوك التجارية هو الصراف الذي كان يتعامل ببيع وشراء العملات الأجنبية ومبادلتها بعملات وطنية، حيث سابقا كان تعامل يتم بالنقود المعدنية التي تتطلب التأكد من وزنها ومن عيارها (درجة نقائها). إن نشأة البنوك برزت من خلال تطور نشاط الصيرافة الذين كانوا يقبلون الودائع "المعادن الثمينة" مقابل إيصالات أو شهادات إيداع بمبلغ الوديعة ويحصلون مقابل ذلك على عمولة، وتدرجيا لاحظ هؤلاء الصيرافة أن هذه الإيصالات أخذت تلقى قبولا عاما في التداول وفاء لبعض الالتزامات، أي تلعب دور النقود في الوفاء الاللت ازمانات، وأن أصحاب الودائع لا يتقدمون لسحب ودائعهم دفعة واحدة بل بنسب معينة أما باقي الودائع فتبقى مجمدة لدى الصراف، لدى فكر هذا الأخير في إقراضها، ومن هنا أخذ البنك شكله الأول، يدفع فوائد لأصحاب الودائع لتشجيع المودعين، فبعد أن كان الغرض من عملية الإيداع حفظ المادة الثمينة من السرقة والضياع أصبح المودع يتطلع إلى الحصول على فائدة لذلك تطور نشاط بنك "الصيرفي" في مجال تلقي الودائع مقابل فائدة وتقديم القروض بناء على هذه الودائع لقاء فائدة كذلك، وعائد البنك يتمثل في الفرق بين الفائدة التي يتقاضاها على القروض والفائدة التي يدفعها لأصحاب الودائع<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف البنوك

لقد تعددت تعاريف البنوك من كاتب الى آخر كل حسب تعبيره نذكر من بعض التعاريف:

البنوك هي "المؤسسات التي تقوم بصفة معتادة بقبول الودائع تحت الطلب أو لآجال محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج"<sup>3</sup>

وتعرف أيضا أنها: "البنوك التي تعتمد على الحصول على ودائع الأفراد والهيئات سواء كانت تحت الطلب أو لأجل أو بإخطار، وإعادة استثمارها لفترات قصيرة أو متوسطة الأجل في استثمارات بحيث يسهل تحويلها الى نقدية جاهزة دون خسائر تذكر، وذلك للمساهمة في تمويل التجارة الداخلية والخارجية"<sup>4</sup>

<sup>1</sup> د. فؤاد مرسي، النقود والبنوك في البلاد العربية، دار الجبل للطباعة، القاهرة، مصر، 1990، ص 37.

<sup>2</sup> عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2000، ص 5-6.

<sup>3</sup> حسين بني هاني، اقتصاد النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الكندي للنشر والتوزيع، الأردن، 2002، ص 206.

<sup>4</sup> مكرم عبد المسيح باسيلي، المعاملات المصرفية المحاسبية والاستثمار وتحليل القوائم المالية رؤية استراتيجية، المكتبة العصرية، مصر، 2008، ص 7.

كما أنّ هناك من يعرف البنك " منشأة مالية تلعب دور الوسيط بين المودعين والمستثمرين حيث تعمل على قبول الودائع من القطاعات المختلفة لمن احتاجها على شكل قروض، إذا هو يتاجر بالديون" <sup>1</sup> مما سبق يمكن التّوصل إلى أنّ البنك هو: «مؤسسة مالية تتمثل عملياته الأساسية في تجميع الأموال الفائضة عن الحاجة لغرض إقراضها لأصحاب العجز المالي وفق أسس معينة، أو استثمارها في أسواق مالية محددة».

### المطلب الثاني: أنواع البنوك

يتكوّن الجهاز المصرفي من بنوك مختلفة حسب تخصصها والدّور الذي تقدمه في المجتمع، ويعتبر تعدد أشكال البنوك في الأمور الناتجة عن التّخصص الدقيق يمكن تقديمها كما يلي:

#### الفرع الأول - البنوك المركزية:

هو المؤسسة التي تتكفل بإصدار النقود في كل الدّول، وهو المؤسسة التي تتّأس النظام المصرفي، حيث يشرف على التسيير النقدي ويتحكم في كل البنوك في الاقتصاد، كما يعتبر البنك المركزي "بنك البنوك" أو "بنك الحكومة" حيث يعودون إليه عندما يحتاجون السيولة.

ويقوم بإعادة بتمويل البنوك عند الضرورة، كما يقوم بتقديم التّسيقات الصّورية للحكومة في إطار القوانين والتّشريعات السّائدة، لذلك يقال البنك المركزي الملجأ الأخير للإقراض في إطار سياسته العامة حيث يجب أن تخضع المؤسسات المالية البنكية وغير البنكية إلى اللوائح والتّوجيهات التي يصدرها، سواء تعلق ذلك بحجم السيولة التي يجب الاحتفاظ بها، أو القروض التي تقدم على منحها. <sup>2</sup>

#### الفرع الثاني - البنوك التجارية

البنوك التجارية هي مؤسسات مالية أو أشخاص معنوية مهمتها الرئيسية تلقي الودائع ومنح القروض <sup>3</sup>.

#### الفرع الثالث - بنوك الاستثمار:

تعرف بـ "بنوك الائتمان المتوسط وطويل الأجل وعملياتها موجهة لمن يسعى لتكوين أو تجديد رأس المال (مصنع، عقار، أرض صالحة للزراعة.....) لذا فهي بحاجة إلى أموال غير قابلة للطلب متى يشاء المودع، أي أنها تعتمد على إقراضها للغير على رأس مالها بالدرجة الأولى الذي يفترض أن يكون كبيراً نسبياً، وعلى

<sup>1</sup> إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربي، بيروت، 1979، ص 47.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 11.

<sup>3</sup> طاهر فاضل البياني، ميل روجي سمارة، النقود والبنوك والمتغيرات المعاصرة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2013، ص 154.

الودائع لأجل" ودائع لتاريخ محدد، أي غير مستحقة الأداء بمجرد الطلب " وعلى الاقتراض من الغير لفترة محددة<sup>1</sup>، البنك هنا يحاول استقطاب الأموال المستثمرة باستعمال اغراءات سعر الفائدة.

### الفرع الرابع - بنوك الأعمال:

هي بنوك ذات طبيعة خاصة وتقتصر أعمالها في المساهمة وتمويل وإدارة المنشآت الأخرى عن طريق اقتصاها أو الاشتراك في رأس مالها أو الاستحواذ عليها، اذن هي تعمل في سوق رأس المال، بينما تنشط البنوك الأخرى في سوق التقد.<sup>2</sup>

### الفرع الخامس - البنوك المتخصصة:

هي مؤسسات مالية أنشئت لتمويل وخدمة قطاع وشريحة معينة وهي مصارف تموية ومنها من يقبل الودائع ومنها من لا يقبل وهذا يعود إلى القوانين والبنوك الرئيسية.<sup>3</sup>

### الفرع السادس - البنوك الإسلامية:

عرّفته لجنة خبراء التّنظيم في المصارف الإسلامية بأنه: مؤسسة مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي.<sup>4</sup>

### الفرع السابع - البنوك الشاملة:

يمكن تعريفها بأنها بنوك تقوم بتقديم كلّ الخدمات المصرفية التقليدية بما فيها دور المنظم، وتجمع في ذلك بين وظائف البنوك التجارية وبنوك الاستثمار، إضافة إلى نشاط التأمين، وتأسيس الشركات والمشروعات، ولا تقوم هذه البنوك على الاختصاص القطاعي أو الوظيفي بل تساهم في تحقيق التطوير الشامل والموازنة للاقتصاد، مع القيام بدور فعال لتطوير السوق المالي والبورصة أو كافة أوجه الأنشطة المالية والاقتصادية للمجتمع.<sup>5</sup>

### الفرع الثامن - بنوك التجارة الخارجية:

تختص في تمويل التجارة الخارجية والمعاملات الدولية وفي العديد من الدول تقوم البنوك التجارية أو البنوك المسماة بشركات اعتمادات التصدير بهذه الوظيفة، والهدف من إنشاء هذا النوع من البنوك هو تمويل التجارة

1 خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الزابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص16.

2 شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص31.

3 جمال الزيدانين، الجهاز المالي والمصرفي، دار الصفاء، عمان، 2000، ص167.

4 بريش عبد القادر، خلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية، العدد03، الشلف، الجزائر، 2016، ص33.

5 عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2002، ص17.

الخارجية والنهوض بها وتمييزها عن طريق ما يقدمه البنك من تسهيلات مصرفية عن طريق مختلف الصور الائتمانية التي يمنحها بما في ذلك القروض طويلة الأجل.<sup>1</sup>

### الفرع التاسع - البنوك الإلكترونية:

توصف بنوك القرن الواحد والعشرين كما أشار إليه بعض علماء الإدارة المصرفية المعالجة لاحتياجات ومتطلبات " المجتمع اللانقدي " هذا المصطلح يستخدم للتعبير عن نمط التعاملات المالية السائدة في دول أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، والذي لا يعتمد على حمل وتداول النقود بل يستخدم خدمات البنوك الإلكترونية وهو ما أصبح يطلق عليه النقود الإلكترونية تمييزاً عن النقود التقليدية.

وعرف البعض البنوك الإلكترونية بأنها منافذ إلكترونية تقدم خدمات مصرفية متنوعة دون توقف وبلا عمالة بشرية، ويمكن تعريفه بصورة أكثر تحديد بأنها نظم أو منافذ تسليم الخدمات المصرفية القائمة على الحسابات الآلية CBDS التي تتيح للعملاء خدمات دون توقف أو عمالة بشرية.<sup>2</sup>

### الفرع العاشر - منشآت الادخار والتوظيف

وهي تختص بتجميع مدخرات الأفراد (صغار المدخرين أساساً) والتي تكون مستحقة عند الطلب غالباً، وتأخذ شكل دفاتر ادخار، وقد تكون بأجل أي سحبها مرتبط بتاريخ، أي تأخذ شكل أذونات أو سندات وتعيد تشغيل تلك الودائع بإقراضها لأجل مختلفة.<sup>3</sup>

### المبحث الثاني: البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية إحدى أهم المؤسسات المالية المكونة للنظام المالي عالمياً ومحلياً، ويرجع ذلك إلى أهمية الخدمات المصرفية التي تمثل أحد الوسائل المهمة اللازمة لإتمام الأنشطة الاقتصادية كما أنّ لها تأثير على التنمية الاقتصادية لأي دولة.

### المطلب الأول: مفهوم البنوك التجارية

#### الفرع الأول: تعريف البنوك التجارية

تعددت تعريفات البنوك التجارية يمكن أن نذكر بعضها كما يلي:

<sup>1</sup> عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007، ص128.

<sup>2</sup> طارق طه، بيئة العولمة والانترنت، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص266.

<sup>3</sup> خالد أمين، مرجع سبق ذكره، ص16.

**التعريف الأول:** البنك التجاري أو " بنك الودائع" بأنه مؤسسة ائتمانية غير متخصصة، تطلع بشكل أساسي على الائتمان قصير الأجل، لذا يطلق على هذا البنك "بنك الودائع" حيث تقوم بقبول الودائع وخلعها وتلعب دورا مهما في التأثير على عرض النقود عن طريق هذه العملية.<sup>1</sup>

**التعريف الثاني:** البنوك التجارية تقوم بقبول الودائع وتوظيف النقود بأنواعها لمدة قصيرة في غالب الأحيان تقل عن السنة، ومن أهم نشاطاتها خصم الأوراق التجارية، والتسليف بالضمان أوراق مالية أو بضائع وفتح الاعتمادات.<sup>2</sup>

مما سبق يمكن تعريف البنوك التجارية بأنها مؤسسات مالية أو أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية تتمثل في تلقي الودائع ومنح القروض.

### الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية

تمتاز البنوك التجارية بعدة خصائص ومميزات عن بقية البنوك نذكرها:

**أولاً:** تتأثر برقابة البنك المركزي ولا تؤثر فيه: يقوم البنك المركزي بمراقبة البنوك التجارية من خلال لجنة الوقاية على المصارف إذ لا يكفي بالرقابة التوجيهية فقط، بل تفرض على البنوك التجارية أحكاما واجبة التنفيذ تحت طائلة العقوبات المدنية و الجنائية ، وتقوم هذه اللجنة بتعيين مراقب مكلف بممارسة رقابة مباشرة دورية أو مفاجئة على البنوك التجارية قد تدوم عدة أيام و تشمل الرقابة مختلف جوانب البنك التجاري ، و يفرض البنك المركزي هذا النوع من الرقابة لتحقيق من مدى التزام كل بنك بالقواعد المالية و القوانين و الأنظمة و التعليمات التي تصدرها السلطات النقدية و هذا ما يساعد على تحقيق الكفاءة في تسيير البنوك التجارية و التي لا يمكنها أن تمارس أي رقابة على البنك المركزي أو التأثير فيه.

**ثانياً:** إصدار النقود المصرفية: تتمثل النقود المصرفية في نقود الودائع التي تكون إجرائية لا نهائية، بالإضافة إلى أنها متباينة ومتغيرة تخضع لسعر الفائدة حيث تختلف باختلاف الزمان والمكان حيث تكون موجهة للقطاع الاقتصادي.<sup>3</sup>

**ثالثاً:** تحقيق الربح: غالبا ما تكون البنوك التجارية مملوكة من الأفراد أو الشركات إذ أنها تعتبر مؤسسات رأسمالية هدفها تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عيد القادر خليل، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص111.

<sup>2</sup> د. محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، الطبعة الأولى، دار النشر، عمان، الأردن، 2006، ص30.

<sup>3</sup> سلمان بودياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسات الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت ، لبنان، 1996، ص 114.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص115.

**رابعاً: مبدأ التدرج:** تقع البنوك التجارية في المرتبة الثانية في الجهاز المصرفي بعد البنك المركزي الذي يقع في قمته، ويقوم بمهام الرقابة والانحراف على هذه البنوك بالعديد من الوسائل التي يطلق عليها أدوات السياسة النقدية.

**خامساً: توليد الودائع:** فالبنوك التجارية تقوم بتوليد الودائع الجارية الجديدة من خلال ما تقوم به من عمليات للإقراض والاستثمار في الأوراق المالية المختلفة، فالودائع الجارية تمثل نقوداً لم تكن موجودة في الأصل، وهي تستمد صفة النقود من كونها مقبولة بشكل عام وقادرة على أداء وظائف النقود. وتختلف مصادر النقود باختلاف وتباين أشكال وأهداف البنك التجاري، ولكن تعتبر النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي هي المصدر الوحيد لجميع الوحدات النقدية في البنك.

**سادساً: البنوك التجارية مشروعات رأسمالية:** هدفها الأول تحقيق الربح وهي تسعى إلى التوسع واستغلال الفرص المتاحة في السوق، وزيادة استخدامها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: وظائف وأهداف البنوك التجارية

#### الفرع الأول: وظائف البنوك التجارية

يمكن تقسيم وظائف البنوك التجارية إلى:

**أولاً: الوظائف التقليدية:** وتتمثل فيما يلي:

1. **قبول الودائع:** من أهم البنوك التجارية قبول الودائع بمختلف أنواعها، والوديعة تمثل التزام على البنك بصفة المودع لديه لصالح المودع صاحب الحق، وهذا الالتزام يعطي في حدود مبلغ الوديعة وقت ما شاء أو في وقت متفق عليه.

2. **منح القروض:** من أهم الوظائف التي تضطلع بها البنوك بنوعيتها هي منح القروض سواء للمؤسسات العمومية كانت أو خاصة أو الحكومة أو العائلات وكذلك قطاع العالم الخارجي وتعتمد في أداء هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تحصل عليها من الغير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إياد عبد الفتاح النسور، المفاهيم والنظم الاقتصادية الحديثة، الطبعة الثامنة، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص 215-2016.  
<sup>2</sup> الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 13-14.

ثانياً: الوظائف الحديثة: تكتسي هذه الوظائف طابعاً من التجديد، نظراً لاقتحام البنوك مجالات عديدة، من بين هذه الوظائف نذكر:

1. **حجم الأوراق التجارية (تحصيل الشيكات والكمبيالات):** تعني الإقراض لفترة قصيرة، حيث يقدم التاجر عادة على الحصول على ديونه عن طريق سحب كمبيالة على المدين وخصمها لدى المصرف فيحصل بذلك على نقود المستحقة له مقابل خصم معين مقابل الفائدة أو عمولة للبنك، وهذه الكمبيالات تكون لمدة ثلاثة أشهر أسهم أو أقل أو أكثر. أي أن البنوك تقوم بتسوية الديون بين عملائها بواسطة المقاصة وتمكن هذه الوظيفة رجال الأعمال من التوسع في مبيعاتهم والحصول على أوراق تجارية يمكن خصمها أو تحصيلها في البنوك التجارية.<sup>1</sup>
2. **ادخار المناسبات:** تسعى البنوك التجارية إلى تشجيع المتعاملين ليقوموا معها بالادخار لمواجهة نفقات المناسبات مثل: الزواج، الدراسة، السياحة... الخ، حيث يقدم لهم فوائد وتسهيلات ائتمانية.<sup>2</sup>
3. **تقديم خدمات استشارية للمتعاملين:** من خلال إعداد الدراسات المالية المطلوبة للمتعاملين ومنه تحديد الحجم الأمثل للتمويل وكذا طريقة السداد ومدى توافقها مع سياسة المشروع في الشراء والإنتاج والبيع والتحصّل.
4. **التوزيع:** في المجتمعات ذات التخطيط الاقتصادي الوطني يتم توزيع كافة الأموال اللازمة للإنتاج وإعادة الإنتاج المتولدة من مصادر خارجة عن المشروع نفسه عن طريق المصرف، ويتم ذلك عادة بالطرق الائتمانية ولا توجد أي مؤسسة أخرى غير المصارف تزاول هذا النشاط في ظلّ ذلك النظام والذي انتهى تقريباً بانحياز الاتحاد السوفياتي.<sup>3</sup>
5. **تقديم خدمات استشارية للعملاء:** لقد أصبحت البنوك حديثاً تشترك في إعداد دراسات جدوى المشاريع التي يرغب العملاء في إنشائها، وعلى أساسها يتم تحديد الحجم الأمثل للتمويل المطلوب وطريقة السداد، ومدى توافقها مع سياسة المشروع باعتبار أنّ مصلحة البنك وعملية مشتركة.
6. **إصدار خطابات الأمان:** خطاب الضمان تعهد كتابي يصدره البنك بناء على طلب العميل مبيناً فيه اسمه واسم المستفيد ومبلغ الضمان والغرض منه، ويقوم بالإصدار إذا لم يكن لدى العميل مبلغ يغطي مبلغ خطاب الضمان.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد الصالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية الإسكندرية، 1998، ص216.

<sup>2</sup> زياد رمضان، محفوظ جودة، الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك، دار وائل للنشر، عمان، 2000، ص18-19.

<sup>3</sup> خالد الأمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار الوسائل للنشر، الطبعة الثانية، الأردن، 2000، ص36.

<sup>4</sup> خبابة عبد الله، الاقتصاد المصرفي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2013، ص237.

7. تقديم وسائل للدفع أو شراء السلع والخدمات: مثل الودائع تحت الطلب أو الحسابات الجارية، وتلعب البنوك التجارية دوراً هاماً في خدمات الدفع حيث تمر الأموال من خلالها بحرية عبر المناطق الجغرافية المختلفة والحدود السياسية، كما أن النظام ككل يعتمد على ثقة الجمهور في قبول الشيكات كوسيلة للدفع.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهداف البنوك التجارية

تهدف البنوك التجارية إلى تحقيق ما يلي:<sup>2</sup>

**أولاً-الربحية:** يعتبر هدف تحقيق الربح وتعظيمه، أول ما تهتم به البنوك التجارية، لأنه إذا تدهورت أحوال البنك التجاري وتعرض للخسارة فإن المساهمين فيه يهربون عادة عند أول فرصة وذلك ببيع أسهمهم، وربما يتفق أكبر المساهمين ويقومون ببيعه إلى أي جهة تستطيع إدارته بصورة أفضل.

**ثانياً-السيولة:** ويقصد بالسيولة قابلية الأصل التحويل إلى نقد بسرعة وبدون خسائر لمواجهة الالتزامات المستحقة الأداء حالاً أو خلال فترة قصيرة، والسيولة أول ما تهتم به البنوك التجارية من الناحية التشغيلية، لأن توفر السيولة أمر مرتبط بوجود البنك وكيانه، إذ أن البنك مطالب بدفع الودائع لأصحابها عند الطلب.

**ثالثاً - الأمان والضمان:** يقصد بالأمان أن تجعل البنوك التجارية في مستوى أمان ومقبول من المخاطر (مخاطر التصفية الإجبارية، مخاطر عدم تسديد العملاء للقروض التي منحت لهم، مخاطر السرقة والاختلاس...الخ) لأنه إذا حدث أي خلل فإن جمهور المودعين يتأثرون بما يقومون بسحب وادائعهم.

**رابعاً- نمو الموارد:** تعتمد البنوك التجارية في تحقيق أهدافها عادة على رأسمالها، وعلى الودائع التي تستقطبها لأن حجم البنك يقاس عادة بحجم الودائع التي تستطيع جذبها أو استقطابها.

**خامساً- الحصة في السوق المصرفي:** لا يكتفي البنك التجاري بزيادة حجم الودائع التي يتمكن من استقطابها، بل يسعى أن تكون حصته كبيرة في السوق المصرفي، لأن ذلك يكسبه سمعة وميزة تنافسية.

**سادساً- كفاءة وفعالية الجهاز الإداري:** وتكون مرتبطة بكفاءة المديرين والموظفين وبالتطوير للمستقبل وتهتم بدرجة التزام الموظفين وانسجامهم.

<sup>1</sup> فرحات غول، مدخل إلى الاقتصاد، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص59-60.

<sup>2</sup> حسين بن هاني، اقتصاديات النقود والبنوك (الأسس والمبادئ)، ط1، دار الكندي للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص208-209.

## المبحث الثالث: القروض البنكية العقارية

تعتبر القروض البنكية من أهم وسائل تمويل المشاريع الاقتصادية وحتى المشاريع الفردية، فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية.

## المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية وأنواعها

## الفرع الأول: مفهوم القروض

للقرض عدة تعاريف ولا تخرج عن كونها قناة ربط بين طرفين متعكسي الوضعية المالية، وذلك بهدف تمويل أي نشاط اقتصادي ومنه يمكن أن نعطي عدة تعاريف كما يلي:

## أولاً-تعريف القروض اقتصادياً:

يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج أو الاستهلاك، ويقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة.<sup>1</sup> وكلمة قرض تعادلها عدة معاني في العمل البنكي هي: الائتمان، التسليف، اعتماد والتي أصلها الكلمة اللاتينية CREDITON والمشتقة من الفعل اللاتيني CREDERE.

## ثانياً- تعريف القروض البنكية:

هي الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين أي "المقترض" سداد تلك الأموال والفوائد المترتبة عنها.<sup>2</sup>

كما أنّ هناك من يعرف القروض البنكية على أنّها من أفعال الثقة بين الأفراد ويتجسد في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في المصرف ذات بضاعة أو نقود إلى شخص، أو يعيده يمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض وهو الفائدة.<sup>3</sup>

## ثالثاً- خصائص القروض البنكية

تتميز القروض البنكية بمجموعة من الخصائص نذكرها فيما يلي:

1. المبلغ: وهو مقدار المال الممنوح للمقترض بطريقة مباشرة والقابل للصرف مباشرة بمجرد إبرام الاتفاق.

<sup>1</sup> شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص31.

<sup>2</sup> عيد الحميد عبد المطلب، مرجع سبق ذكره، ص 103.

<sup>3</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص55.

2. الفائدة: حيث تسري على مبلغ القرض كله من تاريخ الاتفاق إلى تاريخ الاستحقاق والسداد.
3. الضمانات: تتمثل في القيم المادية والمعنوية التي يقدمها العميل على شكل رهانات عندما لا يستطيع العميل تسديد القرض أو يمتنع عن ذلك، يحوز البنك على تلك القيم تعويضاً عن قيمة قرضه.
4. المدة: وهي الوقت أو الأجل الذي يمنح للمستفيد لتسديد التزاماته اتجاه البنك وتصنّف إلى ثلاثة أقسام هي:

- i. المدّة القصيرة: لا تتعدى سنتين (18 شهراً).
- ii. المدّة المتوسطة: تتراوح من 18 شهراً و7 سنوات.
- iii. المدّة الطويلة: تتراوح بين 7 سنوات على الأقل و20 سنة على الأكثر.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أنواع القروض البنكية

يمكن تصنيف القروض البنكية حسب عدة معايير.

أولاً- حسب آجالها: تقسم القروض البنكية حسب آجالها إلى:

1. قروض قصيرة الأجل: مدتها لا تزيد عن السنة حيث توجه عادة لتمويل النشاط الجاري للمنشآت.
2. قروض متوسطة الأجل: ويمتد أجلها إلى خمس سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية للمشروعات مثل شراء الآلات الجديدة للتوسع في حجم المشاريع.
3. قروض طويلة الأجل: تزيد مدته عن خمس سنوات بغرض تمويل مشاريع الإسكان واستصلاح الأراضي وبناء المصانع... الخ.

ثانياً- حسب الغرض: وتقسّم إلى:

1. قروض استهلاكية: ويستخدم للحصول على سلع الاستهلاك الشخصي، أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض من مواجهتها، ويتم سدادها من دخل المقترض في المستقبل أو لتصفية بعض ممتلكاته وتقدم ضمانات لها مثل تحويل الموظف لمراقبة على البنك، أو ضمان شخصي آخر مثل الأوراق المالية، رهن عقاري... الخ.
2. القروض الإنتاجية: وهي التي تمنح بهدف تمويل تكوين الأصول الثابتة للمشروعات كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية لها عن طريق تمويل شراء مهمات المصنع والمواد الخام اللازمة للإنتاج و من هذه القروض ما يستخدم في تمويل مشروعات التنمية الاقتصادية في المجتمع و توافر هذه القروض السيولة

<sup>1</sup> هاملي أسماء، القروض البنكية دراسة حالة استثمار في بنك BNP PARIBAS، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2015/2016، ص18.

الذاتية حيث أن دخل المقرض يرتفع نتيجة بيع المقرض مناجاته الناتجة عن زيادة الأصول الثابتة و استخدامها في ذلك.

3. **القروض التجارية:** وهي تلك القروض الممنوحة لأجال قصيرة على المزارعين والتجار والمنتجين لتمويل عملياتهم الإنتاجية والتجارية وطابعهما الموسمي، وتختلف البنوك في الاهتمام بهذا النوع من القروض فمنها من يتخصص في تمويل الزراعة والحصاد، ومنها من يفضل أنشطة أخرى. وتفضل البنوك التجارية مثل هذا النوع لتلائمه مع طبيعتها.

4. **القروض الاستثمارية:** <sup>1</sup> تمنح القروض الاستثمارية لبنوك الاستثمار وشركات الاستثمار لتمويل اكتتابه في سندات وأسهم جديدة، وتمنح القروض الاستثمارية في شكل قروض لتمويل الدورة الاستثمارية عند الطلب أو لأجل لسامسة الأوراق التجارية، وتمنح أيضا للأفراد لتمويل جزء من مشترياته للأوراق المالية.

وفي كل هذه الحالات يمثل القرض جزء من قيمة الأوراق المشتراة، عندما تنخفض القيمة السوقية للأوراق يطلب البنك من المقرض تغطية قيمة الفرق أو تقديم أوراق مالية جديدة، وفي حالة عدم تنفيذهم لرغبات البنك يقوم هذا الخبير ببيع الأوراق المرهونة ليحصل قيمة ما منحهم إياه.

ثالثاً - حسب الضمان: وتنقسم إلى:

1. **قروض مضمونة:** وتنقسم بدورها إلى: <sup>2</sup>

1.1 **قروض بضمانات شخصية:** وهو القرض الذي يقدم للمقرض على أساس الاعتبار

الشخصي، والمتمثل في شخصية المقرض في حد ذاته.

1.2 **قروض بضمانات عينية:** وهو قرض لا يمنح الا بتوفير المقرض قيم عينية مثل

أراضي أو مباني أو معادن نفيسة... الخ، يقدمها للبنك كرهن.

2. **قروض غير مضمونة:** حيث تمنح هذه القروض دون أي ضمانات عينية يقدمها العميل للبنك بل يكفي

هذا الأخير بالسمعة المالية الطيبة للعميل.

رابعاً - حسب نوع المقرض: وتنقسم إلى:

(1) قروض للأفراد، وأخرى للمؤسسات، وقروض للبنوك.

(2) قروض للقطاع الخاص وقروض للقطاع العام.

(3) قروض للمستهلكين وقروض لأصحاب الأعمال.

<sup>1</sup> عيد المجيد عيد المطلب، مرجع سبق ذكره، ص 115-116.

<sup>2</sup> بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 3، المركز الجامعي البيض، الجزائر، جوان 2015، ص 106.

## المطلب الثاني: القروض العقارية وأهميتها

### الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

#### أولاً- تعريف القروض العقارية:

**تعريف 1:** تستخدم القروض العقارية في تمويل وشراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، حيث يمكن أن يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي يتم شراؤه أو تشييده، ونظراً لضخامة هذه القروض وطول فترة تحصيلها، عادة ما تستعمل هذه القروض الكبرى.<sup>1</sup>

**تعريف 2:** تعرّف القروض العقارية بأنها: قروض مضمونة بالعقار (الأراضي التي يتم شراؤها، أو المباني التي تشتري أو تشيد) كما تمتاز أنها قروض لفترة طويلة تمتد إلى 15 سنة وقد تصل إلى 20 سنة.<sup>2</sup>

**تعريف 3:** قروض مقدمة لتمويل لشراء مباني جديدة وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة ثلاثين سنة وتسدّد على شكل أقساط أو دفعة واحدة، وهذه القروض مضمونة بالعقار، ونظراً لضخامة هذه القروض وطول فترتها تكون من نصيب البنوك الكبيرة، فقد وصل حجم هذه القروض في الولايات المتحدة الأمريكية إلى 530 مليار دولار عام 1992 وهو ما يشكل نسبة 31% من القروض التجارية هناك.<sup>3</sup>

**من التعريف السابقة يمكن أن نعرف القروض العقارية:** هي قروض مقدمة للأفراد والمشروعات لتمويل شراء الأراضي والمباني أو إقامة المنشآت التي تعتبر أهم المشاريع وتكون لفترة طويلة قد تفوق 20 سنة كما تكون مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو بناؤه.

#### ثانياً- خصائص القروض العقارية: يمكن إجمالها في:

- 1) القرض العقاري قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للسداد لفترة طويلة الأجل.
- 2) القرض العقاري هو قرض طويل الأجل وبالتالي فترة تسديده تفوق 20 سنة.
- 3) قيمة القرض لا تفوق 80% من قيمة العقار الممول.
- 4) يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين نذكر منها (SGIC) شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض، أي تأسيس وثيقة تأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم

<sup>1</sup> منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، ط3، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002، ص 72.

<sup>2</sup> عيد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، 1999، ص 106.

<sup>3</sup> جميل الجنابي هيل عمي، النقود والمصارف والنظرية النقدية، دار وائل للنشر، 2، عمان، الأردن، 2014، ص 141.

المستفيد من القرض لصالح البنك، هذا التّأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة عجز المقرض عن التّسديد.<sup>1</sup>

### الفرع الثّاني: أهمية القروض البنكية العقارية

يعد الائتمان المصرفي نشاطا اقتصاديا في غاية الأهمية لما له تأثير على الاقتصاد الوطني وتظهر أهميته من خلال مساهمته في تمويل النّشاطات الاقتصادية وتطورها بما يخدم المجتمع ويمكن ذكر أهمية القروض فيما يلي:<sup>2</sup>

- إنّ القروض البنكية عامل أساسي ومهم لعملية خلق الائتمان، والذي ينتج عنه زيادة الودائع والنّقد المتداول " كمية وسائل الدّفع".
- ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك تشير دائما إلى تفاهم أهمية الفوائد والعملات وما في حكمها كمصدر الإيرادات والتي تمكن من دفع الفوائد المستحقة للمودعين في تلك البنوك.
- كما تساعد القروض وسطاء تجار الجملة والتجزئة، في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها إما نقدا أو بأجل، أي القروض تستخدم في عمليات الإنتاج والتوزيع والاستهلاك.
- إنّ البنوك من خلال القروض التي توفرها يمكن أن تدفع اتجاه التّخصيص الكفء للموارد، والكفاءة العليا في استخدام هذه الموارد /ن خلال السعي للحصول على عائد من القيام بالنّشاطات الاقتصادية والتي يدفعها من يقوم بهذه النّشاطات عندما تكون الموارد المالية المقرضة من البنوك اعتمادا على القرض الذي تمنحه لتمويلها.<sup>3</sup>
- إنّ القروض التي تمنحها البنوك توفر وسيلة التّبادل، ذلك أن الأوراق النّقدية في الوقت الحاضر، والنّقود المعدنية والصكوك المساعدة تمثل دينا لحامله بذمة الجهة المصدرة لها، وهو البنك المركزي الذي يقوم عادة بعملية إصدارها، كما أنّ الشيكات المسحوبة على ودائع الطّلب والتي تستخدم كأداة في التّعامل تمثل دينا لحامله اتجاه البنك المسحوبة عليه وهي تمثل عرض النّقود بمفهومه الضيق الذي يتم بموجبه تبادل السلع والخدمات في الاقتصاد.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> البياقوت عرعار، التّمول العقاري، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير كلية الحقوق تخصص إدارة الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2009/2008، ص48-49.

نفس المرجع، ص 104.

<sup>3</sup> فليح حسن خلف، النّقود والبنوك، عالم الكتب الحديث، 2006، ص278-279.

<sup>4</sup> رشيد العطار، رياض الحلبي، النّقود والبنوك، ط1، دار الصّفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص70-72.

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما استعرضناه توصلنا أنّ البنوك التجارية تعد المحرك الأساسي لعجلة المنظومة الاقتصادية على كافة المستويات ، حيث تزداد أهميتها بشكل مستمر حيث تعتبر فضاء مناسب للمدخرين و المستثمرين ، كما تعتبر منفذ نجدة للمتعسرين ماليا حيث بإمكانهم اللجوء الى البنوك التجارية لتمويل مشاريعهم المتعسرة ماليا ، وكذا للأفراد لتمويل حاجياتهم الاستهلاكية أو تحسين مستوى معيشتهم ، خاصة توفير المسكن اللائق و الذي يعجز الكثير من أصحاب الدّخل المتوسط حيث يعجزون عن شراء مسكن أو بنائه أو توفير عقار لتشييد ذلك المسكن ، ليلجؤوا الى البنوك التجاريّة لتمويل هذه العملية عن طريق طلب قرض عقاري.

والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك يعتبر من البنوك السّابقة في تمويل السّكن شراءً أو إنشاءً، حيث لعب دورا هاما في معالجة السّكن ولو بنسبة بسيطة.

## الفصل الثالث:

تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير

بنك - وكالة CNEP والاحتياط

البويرة في تمويل قطاع السكن

## تمهيد

من خلال الدراسة النظرية التي قمنا بها تبيين لنا الدور الكبير الذي يؤديه البنك في تمويل القروض العقارية، ولهذا في هذا الفصل سنحاول دراسة واحد من أهم البنوك في الجزائر، بحيث أخذنا عينة عن تمويل السكن في الجزائر، وأمام استحالة إجراء الدراسة على كامل وكالات البنوك الوطنية نظرا لتعددتها، اخترنا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة البويرة للقيام بهذه الدراسة باعتباره البنك الرائد والأكثر خبرة في عمليات التمويل العقارية في قطاع البناء والسكن، وهذا من خلال التربص الذي قمنا به بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة، حيث سنتطرق إلى العموميات المتعلقة بالبنك وذلك من خلال تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الاقتصادية.

سيتم العرض لهذه المؤسسة البنكية المتخصصة في مجال تمويل السكن والترقية العقارية من خلال تمويلها للبنى التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فهذا البنك من البنوك الرائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة برنامج الحكومة على حل أزمة السكن، من خلال ولوجيه في منح القروض السكنية وتخصيصه فيها منذ إنشائه، ومن هذا المنطلق يمكن تقسيم الفصل كالتالي:

- **المبحث الأول:** عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP - وكالة البويرة - .
- **المبحث الثاني:** دراسة ميدانية عن قرض تمويل السكن الترقوي 2014 - الى غاية 2024/05/22.

المبحث الأول: عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك 2014- إلى غاية 2024/05/22 .

بحكم النظام المصرفي الجزائري يهيمن على كل البنوك المتواجدة في التراب الوطني، بحيث نجد أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تخضع إدارتها للمديرية العامة، من خلال ما سبق سوف نقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

**المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.**

**الفرع الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.**

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1946 وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القروض فإن الصندوق مدعوما لتمويل مشاريع من بينها :

التمويل المالي للأفراد من أجل بناء سكناتهم<sup>1</sup> أو تمويل المشاريع السكنية الكبرى التي يتم تنظيمها عن طريق اتفاقية تبرم مع الجماعات المحلية، ابتداء من سنة 1997 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كمناب وطني للسكن، هذا الأمر أعطى دفعا قويا له، حيث أنه أمام حافز للحصول على السكن في إطار برنامج الصندوق الوطني يقوم بمنح القروض إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية وتسهيل العمليات المالية ويساعد على التنمية الاقتصادية. وقد مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعدة مراحل يمكن تلخيصها فيما<sup>2</sup>:

### 1- مرحلة الانطلاق والهيكلية (1960-1970):

اقتصرت دور الصندوق الوطني على جمع الادخارات متدنية وذلك على مستوى شبانيك البريد ولم تؤسس أولى وكالته حتى سنتي 1966 و1967 بالجزائر العاصمة وتيزي وزو، فكان الصندوق يقوم أساسا بتحصيل الادخارات بواسطة الدفاتر.

<sup>1</sup> <http://www.cnepbanque.dz>, 2024

<sup>2</sup> بو يوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها التقليدية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2009، ص104.

**2- مرحلة التخصص في النشاط (1971-1979):**

شجعت النصوص القانونية صيغة "ادخار-سكن" فزادت هذه الديناميكية التي ربطت الادخار بإمكانية الاستفادة من السكن بالنسبة لزيائن CNEP ، لأن هذا الأخير كان في تلك الفترة يلعب دور الممول لمشاريع السكن مشاركة مع الخزينة وذلك محددة سلفاً، حيث أن المنبع الأساسي للخزينة سبب عدة تراجعات في حركة الادخار، ولعالج هذه الوضعية اتخذت السلطات العامة قرار إنشاء مؤسسة عمومية للترقية العقارية هي "شركة ترقية السكن العائلي". عموماً تميزت هذه المرحلة بتشخيص نشاط الصندوق في دمج الادخارات وتمويل السكن أما القروض المعتمدة فكانت جد ضئيلة.

**3- مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق (1980-1987):**

انطلاقاً من اعتبارات عدم التوازن بين عرض السكنات والطلب المتزايد عليها، كان الزاماً على المؤسسة أن تتكيف مع هذا الوضع الجديد الذي تميز بتشجيع المبادرة الفردية والترقيين العموميين باعتماد مشاريع ممولة بادخارات الصندوق فتوسع بذلك مجال منح القروض ابتداء من عام 1982 بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، وأهم ما ميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض.

**4- مرحلة تنوع المنتجات المصرفية واعتماد القروض البنكية غير العقارية (1988-1997):**

قامت التجربة الموافقة لجمع الادخار وتمويل السكن إلى تنوع المنتجات والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة سيتم اللمس في ذلك في:

- اعتماد القروض للمقاولين الترقويين الخواص؛
- الإقراض للشركات، التعاونيات، التعااضديات.

فأهم ما يميز هذه المرحلة التحول السريع في محيط المؤسسة سواء في جانبه القانوني أو الاقتصادي، مما فرض على المؤسسة مواجهة تحديات المحيط.

**5- مرحلة التوسع في النشاطات (1997-يومنا هذا):**

تميزت هذه المرحلة أساساً بروز نشاط الشبكات التي أقرت عام 1991 بصفة فعالة خاصة في مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض، وبصفة خاصة تميزت المرحلة بتحول المؤسسة إلى بنك طبقاً للقانون 90-10 المتضمن للقانون النقد والقرض، بحيث<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - <http://www.cnepbanque.dz>, 2024.

- سنة 1997: أصبح الصندوق بنكا عالميا؛
- سنة 1998: إطلاق الائتمان الاستهلاكي؛
- سنة 2005: إعادة التوضع الاستراتيجي على التمويل العقاري؛
- سنة 2008: إطلاق التأمين المصرفي؛
- سنة 2011: إعادة التنظيم الاستراتيجي لبنك CNEP أي الترخيص بتمويل الشركات؛
- سنة 2015: إطلاق حساب التوفير غير المسدد (رأسمالي)؛
- سنة 2016: افتتاح أول وكالة آلية (مركز الجزائر العاصمة -خطابي-)؛
- سنة 2018: زيادة رأس مال البنك من 14 إلى 46 مليار دينار جزائري؛
- سنة 2020: إطلاق الصيرفة الإسلامية بقرض اجارة تملكه وأول وكالة 96 شبك لها؛
- سنة 2022: إطلاق رابط على الجوال CNEP-CONNECT؛
- سنة 2023: إطلاق القرض الاستغلال للمؤسسات.

#### الفرع الثاني: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ، وسيط مالي بين الموفرين والمستثمرين وهناك 16 مديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية العامة بالجزائر ومن بينها المديرية الجهوية للوسط شبكة تيزي وزو ويضم 224 وكالة ؛ واحدة وكالة للصيرفة الإسلامية و 96 شبك؛ برأس مال يقدر ب 46 مليار دج ، كما أنه واحد من البنوك الكبرى في الجزائر في مجال جمع المدخرات، وتقديم القروض للاقتصاد الوطني خاصة قروض السكن وقروض الاستهلاك، ونلاحظ أن هناك تزايد في توزيع هذه القروض بصفة منتظمة ومتزايدة سواء للقطاع العام أو الخاص وكذلك قطاع العائلات، ولهذا يرى مسيرو هذا البنك أنه بمنزلة بنك العائلة، وللدلالة على ذلك هناك حوالي 9.330.997 مليون زبون، لهذا يمكن القول إن هذا البنك قد اكتسب شعبية في مجال تعبئة الادخار وأصبحت ظاهرة اجتماعية واقتصادية تلقي احترام في الجزائر.

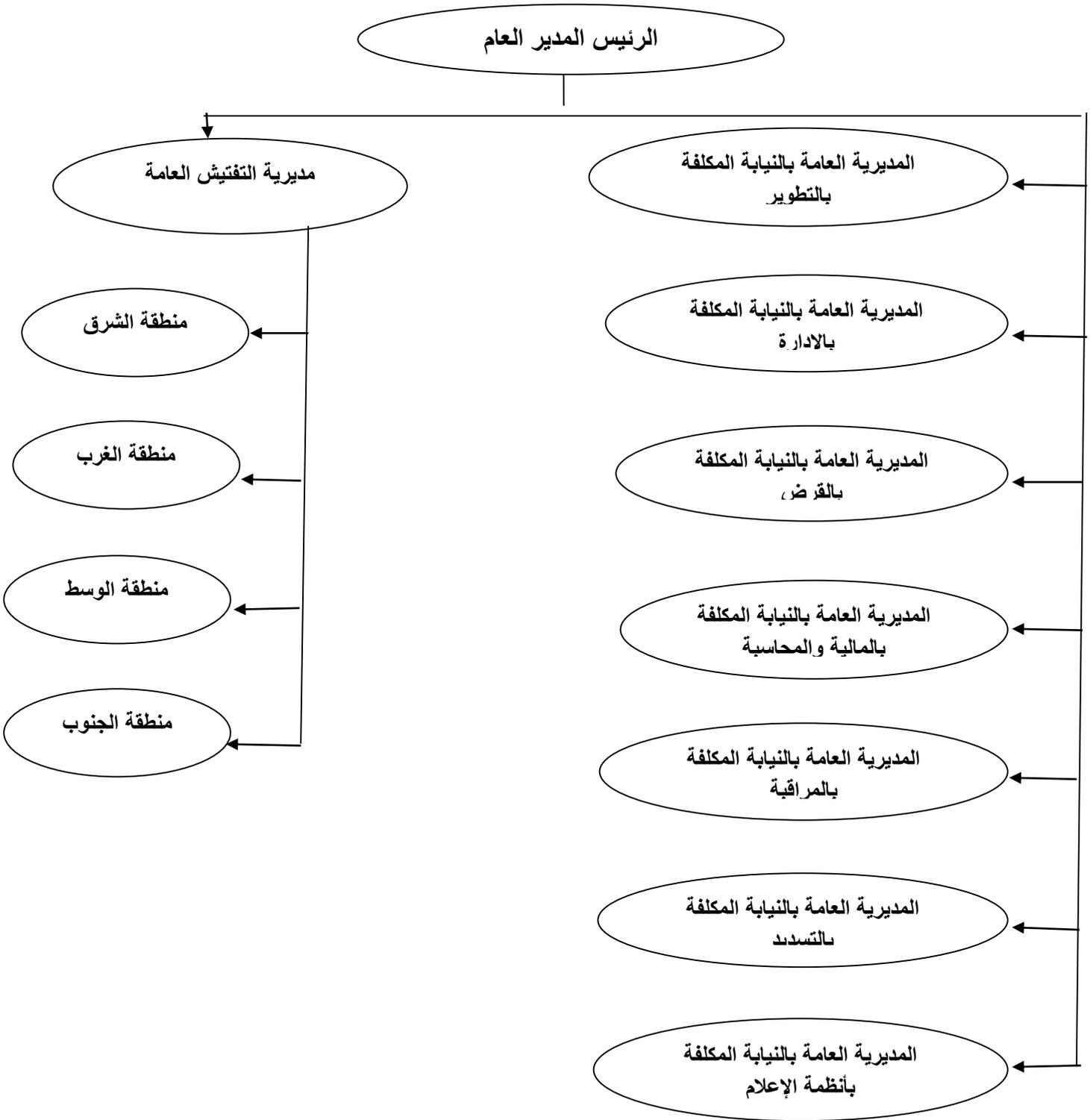
#### المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

كأي بنك تجاري للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هيكل تنظيمي يحدد العلاقات بين الأطراف المكونة ونشاطات يقوم بها وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب.

#### الفرع الاول: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يتكون الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجموعة من المديريات تقوم كل واحدة بدورها في الحرص على السير لأعمال البنك كما هو موضح في الشكل الموالي:

الشكل 1-1: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> - <http://www.cnepbanque.dz>, 2024. Consulter le : 12/04/2024 17:21.

## الفرع الثاني: التنظيم المركزي.

نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية للبنك، له مهام واسعة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة، كما يقع على عاتقه ضمان التكيف والمواكبة لكل المستجدات الحاصلة، يرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات والمستشارين والمكلفين بالتحاليل.

## الفرع الثالث: التنظيم اللامركزي.

ينظم البنك اللامركزي على مستوى الشبكات والوكالات التابعة له:

- 1) **المديريات الجهوية:** تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي، أي أن الشبكة هي المناطق ا بسم السلطات والوحدات المحلية التي تستطيع تمويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع المرتبطة، وتمارس مديرية الشبكة على مستوى الجهوي مجلة من العمليات المصرفية أهمها:
  - أ- **التخطيط:** وذلك بإعداد برامج عمل، وتحديد الأهداف (التوفير، القروض، الاستثمار؛ التأمينات)؛
  - ب- **التحكم:** بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية؛
  - ت- **التنظيم:** بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة، وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة وترجمة وتوزيع كل الأعمال الواجبة تنفيذ تبعا لتعليمات الواردة من المديرية العامة؛
  - ث- **التنسيق:** ويأتي بتحقيق الانسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية، وفي حالة حدوث اختلالات ما بين دواليب المصالح الشبكية، ويجب على المدير ومساعديه العمل على ترقية وحدة العمل؛

2) **الوكالات:** هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي تميز فيها ثلاثة أصناف:

- أ- **الوكالة الرئيسية A:** تقوم بمهام الإقراض والادخار وتمويل السكن؛
- ب- **الوكالة من الصنف B:** وتقوم فقط بمهام الإقراض أو الادخار، وليس من صلاحياتها تمويل مؤسسات الترقية العقارية أي تمويل السكن؛
- ت- **الوكالة من الصنف C:** تقتصر مهامها على الادخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا من ترقوي.

## المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة البويرة -

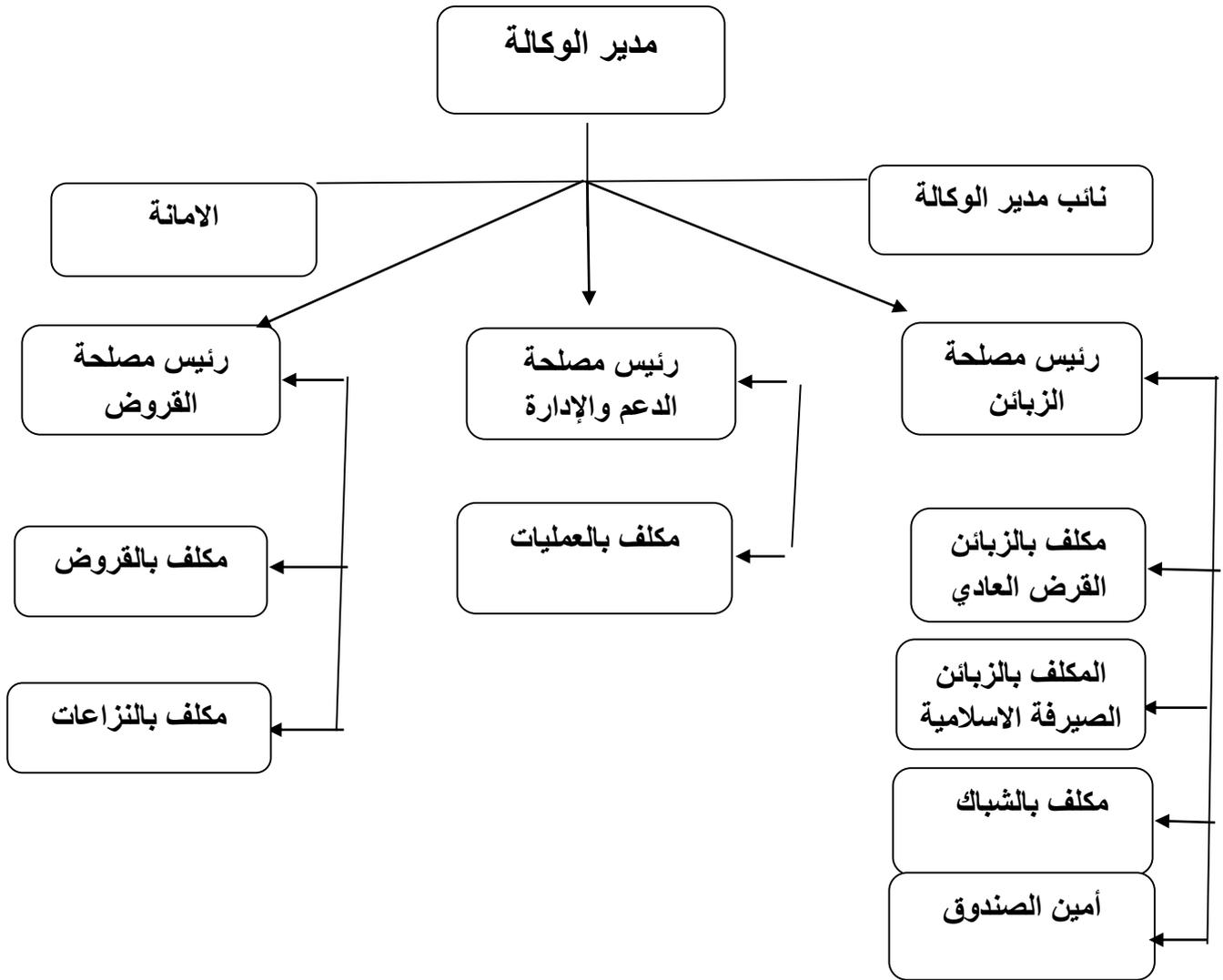
من خلال هذا المطلب نحاول التعرف على المؤسسة محل الدراسة والهيكل التنظيمي الخاص بها

والمتمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك وكالة البويرة-

الفرع الاول: تعريف وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة البويرة -

تأسست وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة البويرة عام 1977 ثم حولت الي الوكالة الجديدة عام 1994 وفي سنة 2011 احدث فيها تغييرات، وتعتبر كواحدة من بين الوكالات التابعة للمديرية الجهوية لتيزي وزو، حيث تحتل موقعا استراتيجيا في وسط المدينة، حي 120 مسكن، المحور المالي البويرة، وتضطلع بنفس مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في المنطقة، ويبلغ عدد الموظفين بالبنك 17 موظف، من بينهم 9 موظفين متحصلين على شهادات جامعية، وقد تطور رأسمالها الي 46 مليار سنة 2020.

الشكل رقم 2 - 1: مخطط التنظيم لوكالة كواب بنك البويرة-214-



## المطلب الرابع: صيغة تمويل المعروفة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

## - وكالة البويرة -

تم التطرق في هذا المطلب إلى خدمات وأنواع صيغ التمويل المقدمة من طرف CNEP-Banque.

الفرع الأول: الخدمات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة البويرة.

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة من الخدمات سيتم كالتالي:

أولاً- التوفير والاحتياط: يمكن أن يكون للمودع دفرت توفير سكن (أخضر) حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-01 )، أو لديه دفتر شعبي(أحمر)،والذي يتم فتحه على الأقل منذ سنة وتكون نسبة الفوائد المجملة على الأقل 2000دج ورصيد أدنى عن 1000 دج (أنظر الملحق رقم -02)-فتح حسابات الصك (أنظر الملحق رقم-03)، كما يمكننا فتح حساب تجاري (أنظر الملحق رقم-04).

ثانياً-خدمة السحب: يمكن من خلال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مثل سحب معاشات التقاعد تقليدياً من الصندوق الولاية المقيم فيها حسب (أنظر الملحق رقم-05)، أو قد تسلم لكم أيضا بطاقة بنكية CIB لسحب أموال خاصة بالمتقاعدين 7 أيام على 7 أيام و24 ساعة على 24 في جميع الموزعات الآلية للأوراق النقدية على مستوى التراب الوطني) أنظر الملحق رقم-06).

ثالثاً- خدمة الدفع الإلكتروني: هناك أنواع من خدمات الدفع الإلكتروني وهي:

1. جهاز الدفع الإلكتروني: TPE يستفيد منه مقاولين، تجار، الحرفيين، الذين عندهم حساب في بنك CNEP (أنظر الملحق رقم-07).

2. بطاقة CIB : يستفيد منها العملاء العاديين الذين لديهم حساب في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وينقسم إلى قسمين: بطاقة CIB التقليدية وبطاقة CIB الذهبية وللإطلاع على كيفية الحصول عليها فهي في (أنظر الملحق رقم-08).

رابعاً-خدمات قروض عقارية: تقدم هذه الخدمات لشراء ملكية عقارية على أساس قيمة ملكية أخرى هذا التمويل يمنح كضمان لاقتناء أملاك عقارية لغرض سكني جديد أو قديم لغرض تجاري، وكذلك تقوم هذه العملية بصيغة تسمح بالدف من قدرة التمويل للحصول على قروض عقارية لدى الصندوق وكذلك بإدماج مدخول أفراد عائلة الزوج، الأولاد، الأولياء .

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة 214 البويرة- العديد من صيغ التمويل وهي:

1. تمويل الترقية العقارية: وهي موجهة للمقاولين وهذا حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-09).
2. تمويل عقاري: مثل قرض تهيئة مسكن، قرض مسكن ترقوي... إلخ.

3. قروض الاستغلال: مثل تمويل السيارات (أنظر الملحق رقم-10) ، تمويل المريح (قروض خاصة بتجهيزات المنزل) ، (أنظر الملحق رقم-11) -تقديم رأسمالي في الأوقات الصعبة ويسمى الاحتياط التام (أنظر الملحق رقم-12).

4. قروض استثمارية: مثل تمويل المؤسسات أي المستشفيات والبنائات الرياضية...الخ حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-13).

- تقديم بنك CNEP لمنتجات التأمين: وهو عقد تأمين أكتتب لدى "كرديف الجزائر" من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يغطيكم كمقترض، شريك المقترض أو الكفيل للقرض الممنوح من طرف CNEP الضمان الذي يختاره المقترض أي تأمين على حياة الزبائن (أنظر الملحق رقم-14)؛ كما يقدم الصندوق لزبائنه تأمين للصحة أي تتجاوز مع حاجياتكم وتضمن دفع رأسمال في حالة التشخيص وتعويض يومي في حالة دخول المستشفى وتسمى بضمانات وحيدة في السوق (أنظر الملحق رقم-15).

ومن بين الامتيازات التي يقدمها الصندوق التوفير والاحتياط وكالة -البويرة-للمدخرين وغير المدخرين، الجدول التالي يبين لنا ما الفرق حسب نسبة الفائدة.

#### جدول رقم 2-1: يبين نسبة الفائدة حسب طبيعة الزبون المدخر وغير المدخر.

محل جديد	شراء سيارة	شراء قطعة ارض	شراء مسكن ترقيوي على التصاميم	تعلية مسكن	توسيع مسكن	ترميم مسكن	بناء مسكن	شراء مسكن من الخواص	شراء مسكن ترقيوي منتهي	
5.75%	7%	5.75%	1%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	5.75%	CEL
6.25%	8%	6.25%	1%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	CEP
	8%									رأسمالي
6.5%	8%	6.5%	1%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	غير المدخرين

المصدر: 2024 - cnep banque agence boira

من خلال الجدول السابق، نلاحظ أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكل فروعها والذي وكالة-214- البويرة- تمثل احداها ينتهج سياسة تشجيع الادخار وهو ما نلاحظه من خلال منح المدخرين لديه ميزة سهولة في منح التّمويلات لهذه الفئة وكذا نسبة فوائد على التّمويل المتدنية، اذ ما قارناها مع ما يطلبه البنك مقابل منح تمويلات لعملائه الغير مدخرين لديه. مما يكسب البنك ميزة تنافسية في النظام البنكي الذي يشتغل ضمنه.

المبحث الثاني: دراسة ميدانية عن قرض تمويل السكن الترقوي منتهي.

المطلب الأول: مراحل التمويل.

بعد تطرقنا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة البويرة، سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى سياسة الإقراض آليات سير القروض العقارية المقدمة من طرف Banque-CNEP لوكالة البويرة.

الفرع الأول: شروط الاستفادة من القرض العقاري:

أصبح منح القروض العقارية خاضعا لمعايير وهي: (مكلف بالزبائن القرض العادي، 2024)

- 1) الشخصية: والتي تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة المتعامل معه من حيث سمعته ومركزه؛
  - 2) الجنسية: لا بد أن يكون حامل للجنسية الجزائرية.
  - 3) السن: ألا يتجاوز السن 75 سنة وبلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق.
  - 4) رأس المال: إطلاع البنك على مختلف المؤشرات والبيانات المالية للمستفيد من القرض قصد معرفة مدى استقلالية المالية؛
  - 5) القدرة: يتأكد من قدرة المستفيد على الالتزام وذلك من خلال استخدام مؤشرات كمية ونوعية؛
  - 6) الضمانات: وهي إحدى الأساليب الحمائية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد إلى جانب ملكية الأصول، توليد الدخل، الظروف الاقتصادية.
- الفرع الثاني: تكوين الملف الإداري لمنح قرض عقاري بوكالة البويرة.

سيتم التطرق هنا إلى مكونات الملف الإداري اللازمة لمنح القرض العقاري من طرف البنك.

الوثائق العامة: لدى اتصال الزبون بالبنك بغية استفادته من قرض عقاري، يطالب بجملة من الوثائق العامة والتي تمثل في الملف الإداري المشترك، وإذ يلتزم بإحضاره كل المقترضين (أنظر الملحق رقم-16) وهي كالتالي:

1. طلب قرض ممضاة من طرف طالب القرض.
- 1) (أنظر الملحق رقم-17) طلب قرض خاص بالشخص الطبيعي.
- 2) (أنظر الملحق رقم -18) طلب قرض خاص بالموظفين بسلك وزارة الدفاع الوطني.
2. (02) من شهادة ميلاد رقم 12 للمقترضين (الداعم المشترك إذا وجد).
3. (02) صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة سياقة البيو مترية.
4. (02) نسخة من بطاقة الشفاء.
5. (02) من شهادة الإقامة.
6. (02) شهادة عائلية للمقترنين المتزوجين.

7. صك بريدي مشطوب (حساب جاري بريدي أو بنكي).
8. شهادة عدم الخضوع للضريبة (Extrait de rôle) (أنظر الملحق رقم-19).  
وبخصوص كشف الرواتب يشترط البنك ما يلي:  
أولاً: العاملين بالقطاع العام:

1. شهادة عمل؛
2. التصريح السنوي للمداخيل (12 شهر الأخيرة) (أنظر الملحق رقم-20) + 03 من كشف الراتب.  
ثانياً- التجار وأصحاب المهن الحرة:

1. الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة. (رقم الجبائي NIF + الرقم الإحصائي NIS).
2. صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.
3. تصريح الجبائي C20 .
4. شهادة الانتساب في الضمان الاجتماعي CNAS للعمال الأجراء أو شهادة عدم الانتساب للعمال الغير الأجراء CASNOS .
5. تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصّك البنكي للصندوق التوفير والاحتياط.  
ثالثاً - بالنسبة للموفرين:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي إلى تاريخ الطلب القرض؛ أو شهادة التنازل على الفوائد من طرف أحد الأقارب المتنازلين.
- كملاحظة فإنه في حالة الدعم والتداين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.
- رابعاً- دراسة ملف التمويل:

بعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مثال في وكالة البويرة وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة القروض حيث تقوم أساساً على: (مكلف بالزبائن القرض العادي، 2024)

- 1) التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول؛
- 2) التأكد من توفر جميع الوثائق وأن الملف غير ناقص؛
- 3) منح وصل استلام الزبون؛
- 4) القيام بدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية للقرض تتضمن مدة وقيمة القرض وكذلك نسبة الفائدة المطبقة على القرض وقيمة القسط الشهري وغيرها من المعطيات قصد طرحها لاحقاً في اجتماع لجنة القرض.

تجتمع لجنة القرض تسمى لجنة القرض المكونة من مدير الوكالة كرئيس لجنة، رئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة التحصيل دوريا لدراسة جميع طلبات القروض، وبعد المداولات تعطي اللجنة قرارا إما بالقبول أو الرفض مع التعليل على ذلك وفي الغالب يتم ذلك في أجل لا يتعدى 7 أيام.

#### خامسا: اتخاذ القرار:

قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير: (مكلف بالزبائن القرض العادي، 2024).

أ- في حالة القبول: يتم إخطار الزبون كتابيا بالموافقة على منح القرض حيث يعد المكلف اتفاقية القرض وتمضى من قبل الزبون والمدير، تسجل إلى الخزينة وترسل للموثق من أجل القيام بإجراءات الرهن، إلى حين حصول البنك على الوثائق الرهن يقوم بتسريع جزء أو كل مبلغ القرض حسب الاتفاق.

ب- أما في حالة الرفض: يجب إعلام الزبون كتابيا لكي يتسنى للزبون الطعن في القرار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم. حيث أنه هناك ثلاثة مستويات لدراسة الملفات مرتبة تصاعديا (مكلف بالزبائن القرض العادي، 2024).

- إذا كان مبلغ القرض أقل من 5 مليون دج تكون اللجنة على مستوى الوكالة؛
- إذا كان مبلغ القرض يتراوح ما بني 5 إلى 10 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية الجهوية؛
- إذا كان مبلغ القرض أكبر من 10 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية العامة .

## المطلب الثاني: حجم تمويل الوكالة للسكن خلال الفترة ما بين 2013-2023.

يمارس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك مهامه التجارية، وما يقدمه من خدمات تمويلات اقتصادية لمختلف المشاريع الفردية والتربية العقارية وما تلقيه من نتائج اجتماعية واقتصادية فارقة، حيث نوضح حجم التمويلات التي قدمتها الوكالة 214-البويرة - للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجدول الآتي.

## جدول رقم 2-2: حجم التمويلات التي قدمتها الوكالة 214-البويرة خلال الفترة (2014-2024)

الوحدة: DA:

السنوات	عدد الملفات	المبالغ
2014	328	635.556.000
2015	405	789.104.000
2016	405	789.104.000
2017	181	395.475.000
2018	166	583.988.000
2019	100	774.469.500
2020	191	685.976.360
2021	107	528.633.850
2022	230	833.979.500
2023	202	902.234.990
2024: إلى غاية 2024/05/22	44	180.545.000

المصدر: مدير كتاب بنك وكالة البويرة-214.-

نلاحظ أنّ حجم التّمويلات التي قامت بها الوكالة 214-البويرة - للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال الفترة (2014-2024) مرت بثلاث مراحل متباينة ، الفترة الأولى:(2014-2016) عرفت عدد الملفات الممولة من قبل الوكالة تزايد ملحوظ ، لكن اذا ما قارنا مبلغها الاجمالية ليست ضخمة ، و يعود السبب حسب إطارات الوكالة نوع التمويلات كان موجه لتمويل أصحاب البناء الريفي التي عرفت تضاعف خلال الفترة ، أما الفترة الثانية:(2017-2019) عرفت حجم التّمويل من قبل الوكالة خلال هذه الفترة تراجع ملحوظ ، إذ يمكن تفسير ذلك أساسا للأزمة الصحية العالمية وتأثيرها على كل القطاعات ، حيث لم يكن القطاع المصرفي في

معزل عنها ، أما المرحلة الثالثة (ما بعد 2019- إلى يومنا ) عرف تمويل الوكالة انتعاشا وذلك لعديد من الأسباب يمكن ذكرها كالاتي:

- انفراج الأزمة الصحية العالمية وعودة الصيغ الورشات السكنية للنشاط وبالتالي الحاجة للتمويل لتزايد.
- بروز صيغ سكنية جديدة مثل LPA الترقوي المدعم والموجه لذوي دخل متوسط تحتاج هذه الفئة إلى تمويل سكناتها وبالتالي اللجوء إلى CNEP بنك.
- اهتمام الدولة الجزائرية للاهتمام بقطاع السكن وتقديم صيغ سكنية عديدة خاصة بفئات متوسطة الدخل مثل السهر على غلق ملف سكن عدل2 وبالتالي لجوء أصحابه الى القروض العقارية.
- بروز اتعاش في الترقية العقارية حيث ضخامة مبلغها تحتاج إلى قروض استثمارية وهو ما يفسر ارتفاع حجم تمويلات الوكالة رغم عدد الملفات الممولة ليست بالكبيرة جدا.

### المطلب الثالث: الصعوبات والحلول المقترحة تمويل الوكالة للسكن

#### الفرع الأول: الصعوبات التي واجهها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة بالبويرة

تعاني البنوك من مجموعة من العراقيل، تجعل مهمتها صعبة فيما يخص تمويل السكن، يمكن تلخيصها كما يلي: (CNEP BOUIRA، 2024).

أولاً-مشكل الأراضي: تعتبر عملية تسيير سوق الأراضي من أكبر المشاكل الشاكلة التي تعاني منها البنوك، نتيجة للفوضى المتعلقة بعملية العرض، بالإضافة إلى نقص الشفافية في المبادلات العقارية والقيام بعمليات المضاربة وتبديد المساحات واستغلال الأراضي الزراعية، بما يؤثر على أسعار البيع وتجعلها غير خاضعة لآلية العرض والطلب.

ثانياً-انخفاض المقدرة المالية للعائلات والأفراد على الاستدانة: ارتفاع الأسعار بالمقارنة مع التغيرات في مستويات الدخل تجعل مقدرة العائلات والأفراد فهي تؤمن للمقترضين المبالغ المالية CNL على الادخار ضئيلة، حيث مع المساعدات التي يقدمها والتي تعد كمساهمة شخصية من طرفهم اتجاه البنك، لكنها لا تغطي خطر عدم ملائمة المقترض اتجاه الجهة المقرضة، نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار المساكن الموجهة للبيع والمقدرة المالية للاستدانة.

ثالثاً-إشكالية عقود الملكية: تعتبر تابعة لمشكل الأراضي، فغالبية المتعهدين العقاريين الخواص في البويرة لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء، ومن ثمة تكون ملكية المساكن غير موثقة، وحيث في حالة محاولة المتعهدين العقاريين تحصيل عقود ملكية فردية، فهذا يتطلب إجراءات وقت طويل يؤدي إلى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع، ولا يمكن للبنك تجاهل مثل هذه الوضعية لما لها من أثر على النوعية والمصادقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقترض على البنك المقرض.

رابعاً-إنجاز المساكن: تتميز عملية إنجاز المساكن في الجزائر بطول الفترات مع عدم احترام الآجال والتكاليف المتفق عليها في العقود، كما أن نوعية المساكن لا تتوافق مع أسعارها المرتفعة نتيجة لسوء التحكم في محيط الإنجاز دون الحديث عن مستويات العرض التي تبقى دائما بعيدة بالمقارنة مع الاحتياجات السكنية؛

خامساً- أسعار المساكن: يتميز المستوى العام لأسعار المساكن في البويرة بالارتفاع الكبير إذا ما قارناها بمستوى مداخل الفئات الممتدة للطلب، حيث تتجاوز في السنوات الأخيرة سعر المتر المربع 25000 دج أي ما يعادل أحيانا أكثر من مرتتي قيمة الدخل السنوي المضمون، كما أنه من الجدير بالذكر أن الأسعار المحددة في البداية غير نهائية وإنما هي تقديرية إلى غاية الإتمام النهائي لأشغال البناء، مما يطرح مشكلة كيفية تحديد قيمة القروض الموجهة للتمويل لعملية شراء المساكن.

سادساً- تحصيل الرهونات العقارية: يمثل الرهن العقاري من الدرجة الأولى الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في إطار تمويل السكن، إلا أنه من الملاحظ أن هذا الضمان غير متحكم فيه بشكل كبير كما أنه يتميز بسوء التسيير، حيث أن الإجراءات الخاصة بتسجيل عقد التحويل الرهن التي تسمح بتحقيق عملية الرهن تتطلب آجال طويلة في حالة توفر عقود ملكية الرسمية.

الفرع الثاني: الحلول المقترحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة بالبويرة لمواجهة صعوبات تمويل السكن:

أولاً-النمو الديموغرافي: إن عدم تنظيم منظومة المواليد، أدى الي ارتفاع نمو السكان<sup>1</sup>، والظرف المالي المخصص من طرف الدولة حتى يكون دعما كافيا للتنمية العقارية والقرض العقاري بهدف مواجهة طلب شتى شرائح المجتمع المتزايدة وأولها مشكل السكن، فالمقترح هو يجب اتخاذ إجراءات تكلف بتنظيم المواليد بما يناسب الموارد المالية التي تدعمها الدولة لتطوير العقار، حتى يعمل القرض العقاري ويحقق الهدف الاجتماعي، وما نراه حاليا أن الجزائر هو هدفها.

ثانياً-غياب ثقافة القرض: ان النظام الاقتصادي والاجتماعي شهد تغيرا كبيرا في الجزائر أرغم وسائل الاعلام أن تلعب دورا فعالا في تحويل هذه الثقافة والتقرب بها الى أفراد المجتمع، هذا أولا وثانيا فعلى السلطات المعنية تكوين أخصائيين في نشر الثقافة في القرض العقاري والهدف من هذا التحكم أكثر في سياسة الدولة لتحقيق مشاريعها.

1 - المؤمن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، عدد 6، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة الجلفة، الجزائر، 2013، ص30.

ثالثاً-الدّخل الفردي المحدود: ان الجزائر تسعى جاهدة لرفع القرض العقاري، من أجل مواصلة تحقيق أهدافها في مجال التنمية العقارية والقضاء على مشكل السكن، وجب تحسين ورفع الدخل الفردي الذي يتماشى مع المستوى المعيشي وسياسة القرض العقاري، فالفرد الجزائري يمكن رفع قيمة الأجر الوطني نظرا للإمكانيات المتاحة لها، بالمقابل يجب القضاء على مشكل البطالة بتوفير مناصب العمل وتسيير وتسهيل ميدان الاستثمار العقاري.

رابعاً-الاحتياط العقاري: الإجراءات المتخذة من طرف الدولة يجب ان تكون تسهيل وفتح الاستثمار على العقار، فيجب على السلطات المعنية تدارك والإسراع في تطبيق مخطط التهيئة والتعمير، والهدف منه هو تسيير محكم وتنظيم المجال العقاري.

خامساً-ارتفاع نسبة الفوائد: يجب على البنك المركزي والسلطات المعنية إعادة النظر في نسبة الفوائد على القرض العقاري، لكي تتماشى مع الدخل الفردي والمشاريع العقارية والاستثمارية حسب الأولويات، بهدف تحقيق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2007، ص52-53.

## خلاصة

يمكن لنا أن نستخلص من هذا الفصل الثالث ان البنوك التابعة للعام او الخواص، تسعى جاهدة في الاستثمار في مجال السكن في الجزائر، لكن ليس الي الدرجة المعمول بها بالنسبة الي الدول المجاورة او العربية، ونجد فقط بعض البنوك التي تنشط في هذا القطاع، والسبب الرئيسي هو المخاطر التي تتجم عند تقديم القروض العقارية فهي لا تستطيع الاستثمار فيه، ولوجود فرص ومجالات أخرى تجني منها أرباح كثيرة من مجال السكن والتي تأمن ارجاع القروض في وقت وجيز.

ولذلك فان جمعية البنوك والمؤسسات المالية (ABEF) تسعى جاهدة في إصلاحات وإيجاد حلول

وتسيير جيد لهذه المخاطر، وفعلا تم ادراج تقنية حديثة وهي تحول القروض الي سندات وينتج عنها أيضا تأمين وتوفير السيولة والابتعاد عن معدل الخطر، لان السندات تؤمن للمقرض استرجاع أموالها عند عدم السداد، كذلك في إطار تطوير وتحسين هذا القطاع نجد الدولة في المرتبة الاولى تعمل على تطوير وترقية البنوك في الأسواق العقارية والنظام المعلوماتية في الأيام القادمة.

خاتمة

من خلال دراستنا هذه قد تطرقنا في الجانبين النظري والتطبيقي، الدور البارز للبنوك التجارية في تمويل الاقتصاد للمساهمة البارزة في تحقيق التنمية الشاملة والتطور في شتى المجالات، خاصة فيما تعلق بقطاع السكن والذي يعتبر عصب المجالات الذي يلقي أكبر الاهتمامات عالميا، والجزائر ليست في معزل عن هذه الاهتمامات حيث يلقي قطاع السكن الاهتمام الأبرز لدى رؤساء الجمهورية المتعاقبين وكذا الحكومات والسلطات العليا في البلاد، كما أن للبنوك دورا هاما في معالجة أزمة السكن.

## 1. نتائج الدراسة:

من خلال جوانب دراستنا التي تطرقنا إليها، توصلنا إلى أنّ قطاع السكن لا يمكن للدولة تمويله دفعة واحدة نظرا لضخامة تكلفته، حيث أنّ شرائح واسعة من مجتمعنا تجد في التمويل المصرفي حلا مناسباً لتمويل شراء أو بناء مسكنا عن طريق القروض العقارية.

وقد تم التوصل إلى النتائج التالية:

- الدولة الجزائرية تعطي قطاع السكن اهتماما بالغا من خلال برامج قصيرة ومتوسطة الأجل.
- توفر الجزائر صيغا سكنية متعددة مناسبة لكل شرائح المجتمع وبكميات هائلة.
- رغم كل الجهود التي توفرها الجزائر لأفرادها في قطاع السكن بهدف تحقيق الكرامة لهم، إلا أن أزمة السكن هي ديناميكية لعامل التزايد الديموغرافي.
- تعد البنوك التجارية مرافقا مهما لمعالجة أزمة السكن في الجزائر من خلال ما تمنحه من قروض عقارية لتمويل الترقية العقارية، وكذا تمويل شراء وبناء سكنات الأفراد.
- يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك بنكا متخصصا في التمويل العقاري خاصة فيما تعلق بتمويل السكن.
- تسهل وكالة 214-البويرة- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لعملائها الحصول على التمويل سكناتهم أو مشاريعهم السكنية، من خلال شروط منطّقية وبسيطة ومرحلة سهلة وقصيرة.
- يشجع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك عملائه على الادخار حيث يمنحهم ميزة عند طلبهم قروض عقارية من خلال نسب فوائد أقل مقارنة بالعملاء الغير المدخرين.
- تساهم الوكالة 214-البويرة- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك في تمويل عدد متزايد من طالبي القروض العقارية لتمويل السكن خلال فترة الدراسة.

## 2. اختبار فرضيات الدراسة:

انطلاقا مما تم تناوله في هذه الدراسة، وما تم التوصل إليه من نتائج، تظهر نتائج اختبار الفرضيات المطروحة سابقا فيما يلي:

(1) اختبار الفرضية الأولى: من خلال جوانب دراستنا أثبتنا صحة الفرضية الأولى حيث أنّ الدولة الجزائرية انتهجت عدة استراتيجيات للقضاء على أزمة السكن بالاطافة الى المفترضة سابقا ، سياسة : السكن الترقوي

المدعم LPA ، وصيغة عدل ADAL ،.....الخ ، كما أن أزمة السكن في الجزائر أهم سبب لها النمو الديموغرافي المتزايد.

(2) اختبار الفرضية الثانية: توصلنا إلى أن الفرضية الأولى صحيحة في شطرها الأول بينما الشرط الثاني فجانب الصواب، إذ أن الترقية العقارية هي تشييد أو بناء مساكن سواء من هيئة عامة أو الخواص قصد إعادة بيعها.

(3) اختبار الفرضية الثالثة: أثبتنا صحة الفرضية الثالثة إذ تلعب الوكالة 214-البويرة- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور دورا جوهريا في تمويل السكّانات وبصفة متزايدة.

3. اقتراحات الدراسة:

انطلاقا من النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة الحالية، يمكن تقديم جملة من الاقتراحات والتوصيات كما يلي:

- ✓ فتح شبابيك ذات صبغة إسلامية خالصة لتمويل شراء السّكن بالمرابحة.
- ✓ فتح فروع مختصة في شراء الأراضي بهدف إعادة بيعها بشكل مدروس.
- ✓ إنشاء فروع لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك بناء سكانات بهدف إعادة بيعها بما يتناسب مع السياسة التجارية للبنك وتوسيع نطاق خدماته.
- ✓ على السّطة التشريعية تكيف القوانين بما يسهل على البنوك دخول البنوك التجارية كمستثمر في القطاع السّكني لتوفير التنافسية لقيمة ونوعية السّكنات المنجزة.
- ✓ تحديث التشريعات بما يعطي للبنوك التجارية وظائف حديثة وعدم التّقيّد بالوظائف الكلاسيكية.
- ✓ على الدّولة الجزائرية العمل على إدماج البنوك التجارية لتحقيق التّكامل القطاعي الاقتصادي والاجتماعي والسياسي.
- ✓ العمل على تكيف البنوك التجارية على العمل بطريقة إسلامية واضحة ما يتناسب مع ديننا الحنيف واستقطاب شريحة استثمارية من المجتمع الجزائري التي تنفر من القطاع البنكي حاليا لما يتنافى مع معتقداتنا الدّينية.

#### 4. آفاق الدراسة:

ومن هذا المنطلق يمكن اقتراح بعض الدراسات التي قد تكون بمثابة نقطة الانطلاق للمهتمين والباحثين في هذا المجال مستقبلا، منها:

- ✓ استثمار البنوك التجارية في التّرقية العقارية.
- ✓ تكيف أنشطة البنوك بما يتناسب مع الشريعة الإسلامية.
- ✓ البنوك التجارية والتّرقية العقارية ميزة تنافسية وحل لأزمة السّكن

# قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- (1) محمد علي بيضون، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2000.
- (2) جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر، 2000.
- (3) الدكتور السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الاسكندرية، مصر، 2000.
- (4) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- (5) نورالدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى، الجزائر
- (6) محمد سويلم، ادارة المصارف التقليدية والمصاريف الاسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987.
- (7) طاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- (8) خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية والطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998.
- (9) د. فؤاد مرسي، النقود والبنوك في البلاد العربية، دار الجبل للطباعة، القاهرة، مصر، 1990.
- (10) عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2000.
- (11) حسين بني هاني، اقتصاد النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الكندي للنشر والتوزيع، الأردن، 2002.
- (12) مكرم عبد المسيح باسيلي، المعاملات المصرفية المحاسبية والاستثمار وتحليل القوائم المالية رؤية استراتيجية، المكتبة العصرية، مصر، 2008.
- (13) إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربي، بيروت، لبنان، 1979.
- (14) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- (15) طاهر فاضل البياني، ميل روجي سمارة، النقود والبنوك والمتغيرات المعاصرة، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2013.
- (16) خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
- (17) شاکر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- (18) جمال الزيدانين، الجهاز المالي والمصرفي، دار الصفاء، عمان، 2000.
- (19) عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2002.
- (20) عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007.

2- رسائل الماجستير:

- 1) صلاح الدين عمرواي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة باتنة، الجزائر، 2009.
- 2) حوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر3، 2003.
- 3) خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2009.
- 4) مختار حديد، العقار من الندرة وسوء التسيير الى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، رسالة ماجستير جامعة الجزائر3، 2002.
- 5) مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، 2007.
- 6) بو يوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها التقليدية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2009.

3- المقالات في المجالات العلمية:

1. بريش عبد القادر، خلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية، العدد03، الشلف، الجزائر، 2016.
2. - المؤمن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة الجلفة، الجزائر، عدد 6، 2013.

4- المواقع الالكترونية:

1. <http://www.cnepanque.dz>, 2024

5- المراسيم والقوانين والتقارير:

1. المرسوم التنفيذي رقم 01/105 الصادر ب 23 أفريل 2001، النموذج الموحد للحصول على السكن.
2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ: 12/01/1990.

9- الملفات والمواقع الإلكترونية:

1. موقع واب لوزارة السكن والعمران <http://www.mhuv.gov.dz> /23 2010/09

10. القواميس:

1. المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار النشر، بيروت، لبنان، 1986.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1- الكتب:

1. Ane Marie, **risque et contrôle du risque**, édition économique, France, 1999.
2. Michel Mathieu, **L'exploitant bancaire et le risque du crédit**, La revue banque Editeur, Paris, 1995.
3. Patrice Ianco, **le financement de l'habitat social**, revue française de finances publique 2000.
4. Jean Peythieu, **le financement de la construction de logement**, édition Sirry, Paris, France-2002.
5. J-l'on, **la promotion immobilière du logement a l'habitat**, Paris édition, ayrolle.
6. J.E. Havel, **habitat et logement**, paris P.U.F, 1974.
7. Navitt Adam Adela, **the economic problème of housing -ed Landm**, Me CA million England 2001.
8. J.E. Havel, **habitat et logement** presse universitaire de France 1986.
9. Zahi Talaatkobayaa, le **dictionnaire français arabe**, Liban, dar al rate (non date).

3- في المجالات العلمية:

AIT AMMAR KARIM, **le financement de la construction de logement en Algérie**, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration 2001.

1. La Bruslerier, H. « Analyse financière et risque de crédit » Dunod, Paris 2010.

4- المداخلات في الملتقيات العلمية:

1. Bouhired Nassima, **LA PROMOTION IMMOBILIERE**, Mémoire. ESC, 1991.

5- المراسيم والقوانين والتقارير:

2. Revue bancaire, Ma lettre de la CNEP N°1, 2011.
3. Journal de l'habitat et de l'urbanisme, **LA REVUE DE L'HABITAT**, N°04 septembre 2009.
4. Ministère de l'habitat, Guide de l'habitat urbanisme. N8. 2009.
5. Ministère de l'habitat, **Recueil de textes législatifs**, Octobre 2008.

الملاحق



( الملحق 9 )

تمويل الترقية العقارية



**يمولكم** الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك حتى 70% من قيمة الانجاز الموجهة ل: كل مشاريع إنجاز السكنات , مكاتب الأعمال , التهيئة و / أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للكراء.

■ شروط الإستفادة :

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري ويملى الشروط التالية :
- يملك سجل تجاري يضم فقط الترقية العقارية.
- يتوفر لديه اعتماد الترقية العقارية الذي يصدر من طرف وزارة السكن.
- أن يكون مسجل في الجدول الوطني للمقاولين العقاريين.
- مساهمة أولية تقدر بـ 30% على الأقل من القيمة التوقعية للسكن.

■ مدة القرض :

مدة القرض ( من 18 الى 42 شهر ).

■ نسبة الفائدة :

متغيرة حسب شروط البنك سارية المفعول.

■ التسديد : كل ثلاثة أشهر.

■ الضمانات :

- رهن من الدرجة الأولى للوعاء العقاري و البنائيات الحالية و المستقبلية.
- دعم للشركاء لـ SARL , SPA.
- تسجيل لسند لأمر إجمالي للتعبئة.
- معاينة لبداية الأشغال المشغل بحدود مساهمة التمويل الذاتي المشترط.
- لمعلومات أكثر إقتربوا من وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الأقرب من مشروعكم.

المديريات التجارية الجهوية

<p><b>وهران - وسط</b> نهج صلاح الدين الايوبي . صديقية - وهران الهاتف : 041 53 78 01 الفاكس : 041 42 24 38</p> <p><b>وهران - شرق</b> 23 شارع بوقري خليفة . قميطة - وهران الهاتف : 041 53 33 59 الفاكس : 041 53 33 59</p> <p><b>شلف</b> حي 60 مسكن ص.ب 180 - الشلف الهاتف : 027 77 34 67 الفاكس : 027 77 16 61</p> <p><b>تلمسان</b> اقامة بومارية شارع عين السبعة . الكيفان ص.ب 273 - تلمسان الهاتف : 043 20 82 07 الفاكس : 043 20 81 85</p> <p><b>غرداية</b> المركز التجاري عزب بونورة ص.ب 115 غرداية الهاتف : 029 25 52 45 الفاكس : 029 25 54 39</p>	<p><b>بجاية</b> برج طابق ارضي 9+ شارع الحرية - بجاية الهاتف : 026 12 25 14 الفاكس : 025 12 29 79</p> <p><b>قسنطينة</b> حي داكسي عبد السلام- سيدي مبروك - قسنطينة الهاتف : 031 61 41 51 الفاكس : 031 61 28 41</p> <p><b>عنابة</b> 6 شارع احسن شاولش عزدين المقام الجديد عنابة الهاتف : 038 80 49 85 الفاكس : 038 80 49 84</p> <p><b>سطيف</b> نهج التحرير الوطني ص.ب 181 حي المالية - سطيف الهاتف : 036 51 22 13 الفاكس : 036 51 21 97</p>	<p><b>الجزائر وسط</b> شارع خليفة بوخالفة - الجزائر الهاتف : 021 71 80 61 الفاكس : 021 71 64 90</p> <p><b>الجزائر شرق</b> شارع سان شارل - القبة القديمة - الجزائر الهاتف : 021 28 89 85 الفاكس : 021 28 89 75</p> <p><b>الجزائر غرب</b> فيلا شيرة طريق عين البنيان - سطاولي - الجزائر الهاتف : 021 39 58 69 الفاكس : 021 39 29 81</p> <p><b>البلدية</b> شارع تاكرلي عبد الرزاق ص ب 253 البلدية الهاتف : 025 21 53 89 الفاكس : 025 21 54 79</p> <p><b>تيزي وزو</b> شارع عيان رمضان تيزي وزو الهاتف : 026 12 25 14 الفاكس : 025 12 29 79</p>
--	--	---



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

AUTORISATION DE PRELEVEMENT DES FRAIS D'ETUDES

Je soussigné (e) M. M<sup>ME</sup>.....  
Né(e) le : .....  
Fils(Ile) de : ....., et de : .....  
Demeurant à : .....  
Autorise l'agence CNEP/BANQUE de Bouira -214-, à prélever les frais  
d'études d'un montant de ..... Dinars, relatifs au dépôt de  
mon dossier de crédit, et ce par le débit de mon compte :  
N°....., ouvert auprès de  
la même agence.  
Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables  
en cas de rejet de ma demande de crédit.

Fait à .....le.....

(Signature de l'intéressé)



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

AUTORISATION DE PRELEVEMENT DES FRAIS D'ETUDES

Je soussigné (e) M. M<sup>ME</sup>.....

Né(e) le : .....

Fils(Ile) de : ....., et de : .....

Demeurant à : .....

Autorise l'agence CNEP/BANQUE de Bouira -214-, à prélever les frais d'études d'un montant de ..... Dinars, relatifs au dépôt de mon dossier de crédit, et ce par le débit de mon compte :

N°....., ouvert auprès de la même agence.

Je déclare avoir pris connaissance que ces frais ne sont pas remboursables en cas de rejet de ma demande de crédit.

Fait à .....le.....

(Signature de l'intéressé)



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je soussigné (e) M. M<sup>ME</sup> .....  
Titulaire du compte cheque N° ..... Ouvert auprès  
de la CNEP-Banque, Agence BOUIRA code 214.  
Ou compte CCP .....

Autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre de remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP-Banque et ce, jusqu'à son extension totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour en permettre le prélèvement des mensualités.

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à m'acquitter des pénalités de retard par débit de mon compte.

Fait à .....le.....

(Signature légalisée)

( الملحق 3 )



الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je soussigné (e) M. M<sup>ME</sup>.....  
Titulaire du compte cheque N°..... Ouvert auprès  
de la CNEP-Banque, Agence BOUIRA code 214.  
Ou compte CCP .....

Autorise celle-ci à prélever par le débit de mon compte, le montant des mensualités dues au titre de remboursement du crédit que j'ai contracté auprès de la CNEP-Banque et ce, jusqu'à son extension totale.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour en permettre le prélèvement des mensualités.

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à m'acquitter des pénalités de retard par débit de mon compte.

Fait à .....le.....

(Signature légalisée)

( الملحق 15 )

Codébiteur / caution : .....(nom et prénom / épouse)  
Né (e) le : ..... Présumé :  oui  non (cocher la case appropriée)  
Lieu de naissance : ..... (commune et wilaya)  
Nationalité : ..... Pays de résidence : .....  
Fils/Fille de : ..... Et de : .....  
Acte de naissance n° : ..... Numéro de sécurité sociale : .....  
Adresse : .....  
Qualité professionnelle :  salarié  non salarié (cocher la case appropriée)  
Profession : .....  
Pièce (s) d'identité (s) :  CIN  PC  Passeport  Carte de séjour (cocher la case appropriée)  
N° : ..... Délivré (e) le : ..... Par : .....  
Autre documents : (si la qualité professionnelle est autre que « salarié »)  
 Agrément n° ..... Délivré le : ..... Par : .....  
 NIF n° ..... Délivré le : ..... Par : .....  
 n° RC n° ..... Délivré le : ..... Par : .....

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et j'autorise la CNEP-Banque à consulter la centrale des risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et j'autorise celle-ci à consulter et à lui communiquer les renseignements enregistrés en mon nom.

Fait à : ..... Le : .....

La signature du demandeur

( الملحق 7 )

لتطوير نشاطكم التجاري و توطيد حماية أموالكم ردا على كل طلبات زبائنكم يضع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الحل الملائم!

## TPE جهاز الدفع الالكتروني

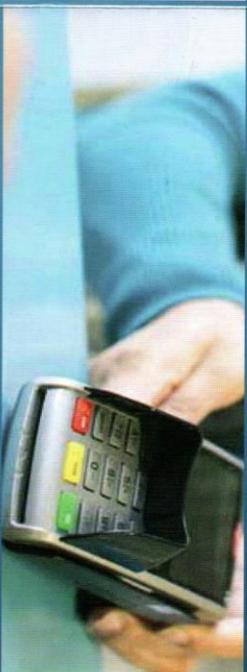


- ▶ هو جهاز يسمح لحامل بطاقة البنين بالدفع مختلف عمليات الشراء وتسييد الفاتورات بطريقة سريعة و آمنة.
- ▶ يقطع المبلغ آليا من الحساب البنكي للزبون و يقيّد حسابك المهني المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك.

  
www.cnepbanque.dz

*Pour développer votre activité et augmenter votre chiffre d'affaires, répondre aux besoins de vos clients et sécuriser vos encaissements, la CNEP-Banque vous propose la bonne solution !*

## TPE Terminal de Paiement Electronique



- ▶ Le Terminal de paiement électronique (TPE) est un équipement qui permet au détenteur de la carte CIB de payer ses achats, de régler ses factures d'une manière rapide et en toute sécurité.
- ▶ Le montant est automatiquement débité du compte bancaire du client et crédité sur votre compte professionnel ouvert à la CNEP-Banque.

  
www.cnepbanque.dz

( الملحق 8 )

La carte  
inter-bancaire

La carte interbancaire (CIB) de paiement et de retrait « Classic et Gold » vous permet d'effectuer des retraits 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 et le paiement de vos achats auprès des commerces dotés du système de paiement électronique « TPE ».

L'adhésion est libre de paiement.

⊕ **Les avantages de la carte de paiement CIB Classic (bleue) et Gold (jaune or).**

La carte CIB permet à son titulaire :

- Une utilisation rapide et simple.
- D'effectuer sur le territoire algérien des retraits d'espèces en monnaie nationale auprès des appareils de distribution automatique de billets de banque (DAB).
- de régler des achats de biens et de prestations des services chez les commerçants et des prestataires de service adhérant au système de paiement « TPE ».

⊕ **Comment utiliser la carte CIB ?**

**1. Distributeurs automatiques de billets pour le retrait d'espèces**

- Le retrait d'espèces immédiat, dans la limite notifiée par la CNEP-Banque.

- Le titulaire de compte et /ou de la carte doit, préalablement à chaque retrait, s'assurer de l'existence d'un solde suffisant et disponible sur son compte.



( الملحق 14 )

ضمانكم كتاب الاحتياط التام  
لا يمكن لأي إنسان التنبؤ بالمستقبل لكن يمكن له الاحتياط  
من مصادفات الحياة لمواجهةها بصفة أحسن.  
كتاب الاحتياط التام يحفظ أقاربكم من الصعوبات المالية.  
حماية كاملة لكم ولأقاربكم.

صيغتين للاختيار:  
« صيغة كل الاسباب:  
دفع رأسمال يتراوح من 500 000 دج إلى 5 000 000 دج  
في حالة الوفاة و العجز المطلق و الدائم مهما كان السبب.

مضاعفة الرأسمال في حالة الحوادث  
« صيغة الحوادث:  
دفع رأسمال يتراوح من 1 000 000 دج إلى 10 000 000 دج  
في حالة الوفاة و العجز المطلق و الدائم جراء حادث.

إجراءات الاكتتاب بسيطة  
ما عليكم إلا باختيار الصيغة و الرأسمال اللذان يليقان بكم  
و تعيين المستفيدين في حالة الوفاة.

دفع سريع و مضمون  
« في حالة حدوث مكروه يكفي التصريح بالحدث و تقديم  
بعض البررات.  
« يتم دفع الرأسمال في ظرف 72 ساعة.

راحة بالك لها إسم  
كتاب الاحتياط التام

Votre tranquillité a un nom :  
CNEP Totale  
Prévoyance

حماية عائلتك أمر أساسي.  
هل أنت مهتم بالتأمين لدينا ؟  
نحن ندعمك في اشتراكك.  
صيغة جمع الاسباب مع مضاعفة رأس المال في حالة وقوع حادث.  
أصبحت حماية أحبائك بالسعر المناسب أسهل من أي وقت مضى.

PROTÉGER SA FAMILLE  
EST PRIMORDIAL.  
Intéressé par notre assurance ?  
Nous vous accompagnons dans votre souscription.  
Formule Toutes Causes avec doublement du capital en cas d'accident.  
Jamais il n'a été aussi facile de protéger les êtres qui vous sont chers à un tarif  
adapté.

Scan me  
CNEP Banque  
cnep\_banque  
CNEP Banque  
CNEP Banque

Scan me  
CNEP Banque  
cnep\_banque  
CNEP Banque  
CNEP Banque

مطابق لأحكام  
الشريعة الإسلامية

conforme aux  
préceptes de la  
Charia  
Islamique

**CNEP**  
Banque

**CNEP**  
Banque

الصيرفة  
الإسلامية

Finance  
Islamique

إجارة تمليلية

IJARA TAMLIKIA

**لتطوير نشاطكم التجاري و توطيد حماية أموالكم ردا على كل طلبات زبائنكم يضع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك الحل الملائم!**

**جهاز الدفع الالكتروني TPE**

هو جهاز يسمح لحامل بطاقة البنك بفتح مختلف عمليات الشراء وتمديد الفاتورات بطريقة سريعة و آمنة.

يقطع المبلغ أليا من الحساب البنكي للزبون و يقيد حسابكم المهني المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك .

**CNEP Banque**  
www.cnepbanque.dz

**Pour développer votre activité et augmenter votre chiffre d'affaires, répondre aux besoins de vos clients et sécuriser encaissements, la CNEP-Banque vous propose la bonne solution**

**TPE Terminal de Paiement Electronique**

Le Terminal de paiement électronique (TPE) est un équipement qui permet au détenteur de la carte CIB de payer ses achats, de régler ses factures d'une manière rapide et en toute sécurité.

Le montant est automatiquement débité du compte bancaire du client et crédité sur votre compte professionnel ouvert à la CNEP-Banque.

**CNEP Banque**  
www.cnepbanque.dz